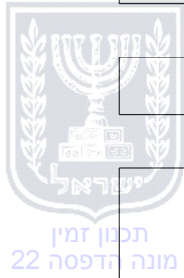


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0449579

חפ/מק/1945א' - שינוי הוראות בניה - ואדי רושמיה, חיפה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

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

עפ"י התכנית המאושרת החלה על השטח הוצאו היתרי בניה: למגרש 1001 היתר מס' 2016000600 מיום 15.7.17 ולמגרש 1002 היתר מס' 2016000500 מיום 15.7.17 להקמת המבנים המתוכננים בשטח התכנית. מטרת התב"ע היא לאפשר תוספות עפ"י ההקלות המותרות והתוספות בשטחי בניה שבסמכות ועדה מקומית לפיכך בתב"ע מבוקשת תוספת של שטח עד 36% מהשטח הכולל המותר. (תוספת של 33 יח"ד מעבר למס' יח"ד שאושרו בהיתר), תוספת קומה בכל בנין, שינויים בקווי בנין. בשל הטופוגרפיה הקשה בשטח נוצר הצורך לתקן את הוראות התכנית המאושרת בדבר קירות תומכים ומסדים.



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/מק/1945א' - שינוי הוראות בניה - ואדי רושמייה,  
חיפה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

304-0449579

מספר התכנית

9.255 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (2)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות  
היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית  
סוג 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	200738
קואורדינאטה Y	745399

### 1.5.2 תיאור מקום

בין רח' הנגב לבין רח' ראש פינה בואדי רושמייה.

### 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	הנגב		
חיפה	ראש פינה		

שכונה ואדי רושמייה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10867	לא מוסדר	חלק	4-11, 15-16, 30-33, 38, 42, 45-48, 55-65, 132-135, 149-150, 161	3, 12, 40-41, 44, 54, 66, 148, 160, 173-176, 223
10907	מוסדר	חלק		15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/ 1945	1001 - 1001א, 1002 - 1002א

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

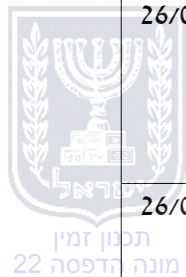


מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
05/01/2004	1483	5261	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1588 ג ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1588 ג
30/10/1997	194	4580	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1945 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1945
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
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400 / יב
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
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 /גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /גב ממשיכות לחול.	4896	4052	26/06/2000
חפ/ מק/ 1400 /תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ מק/ 1400 /פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006



**1.7 מסמכי התכנית**

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
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	27/03/2018	דותן דרעי	27/03/2018	טבלאות איזון והקצאה	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		19	27/03/2018	דותן דרעי	27/03/2018	עקרונות	לא
בינוי	מנחה	1: 250	2	22/07/2018	גבי שוורץ	22/07/2018	תא שטח 2001	לא
בינוי	מנחה	1: 250	2	22/07/2018	גבי שוורץ	22/07/2018	תא שטח 2002	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	02/08/2018	אב. אדריכלות נוף	02/08/2018		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	04/08/2018	רותי בן זינו	04/08/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	04/08/2018	שבתאי גונן	04/08/2018		לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	18/07/2018	צביה לכטמן	18/07/2018	נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	18/07/2018	פנינה רוזנברג	18/07/2018		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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il
	פרטי			אגודת מפעלי תורה וחסד חיפה	חיפה	השלוח	5	04-8422522		office@shneor.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודת מפעלי תורה וחסד חיפה	חיפה	השלוח	5	04-8422522		office@shneor.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855		
חוכר				אגודת מפעלי תורה וחסד חיפה	חיפה	השלוח	5	04-8422522		office@shneor.co.il

**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 ובנוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net
	אדריכל	גבי שוורץ	37259	שוורץ - בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8371844	04-8378813	office. 111@013net.net
	אגרונום	שבתאי גונן		כוכב יאיר	גלעד		72		09-7496374	gonen.main @gmail.com
	יועץ נופי	אב. אדריכלות נוף		אב. אדריכלות נוף	קרית טבעון	הכרמל	19	077-4080414	077-4080415	julia@bo- landscape.co. il
	יועץ תחבורה	רותי בן זינו	5053060	אמי מתום - מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681198		ruthie- b@amymeto m-ta.co.il
	יועץ תשתיות	צביה לכטמן	90222	נשר	התעשייה		47	077-4338086	04-8314496	lechtman.zvia @gmail.com
	שמאי	דותן דרעי	749	דותן דרעי- אורן נס בע"מ	חיפה	שד המגינים	25	04-8622223	04-8668865	dn99@netvisi on.net.il
	מודד	בני שפירא	583	חיפה	הגדוד העברי		17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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**

תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בניה במתחם למגורים בואדי רושמייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בין שטחי מגורים ושטחי דרך ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד עפ"י סעיף 62 א (א) 1 בחוק התכנון והבניה
- ב. תוספת של 36% לזכויות הבניה העיקריות עפ"י סעיף 62 א (א) 1(1) (א) 2 בחוק התכנון והבניה
- ג. תוספת קומות בכל אחד מהמגרשים עפ"י סעיף 62 א (א) 4 בחוק התכנון והבניה
- ד. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) 4 בחוק התכנון והבניה
- ה. שינוי הוראות בנין עפ"י סעיף 62 א (א) 5 בחוק התכנון והבניה
- ו. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום תאי שטח 2001 ו - 2002 לאורך רחובות ראש פינה והנגב עפ"י סעיף 62 א (א) 19 בחוק התכנון והבניה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	306 - 301
מגורים ד'	201A, 202A, 2001, 2002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2002, 2001
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	304, 301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	201A, 202A, 2001, 2002
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	2001
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	102
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	201A, 202A, 2002

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	102
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	303
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים די'	2002, 2001
חזית מסחרית	מגורים די'	2001
חניה	דרך מאושרת	102
חניה	דרך מוצעת	304
חניה	מגורים די'	201A, 202A
קו בנין עילי	מגורים די'	2002, 2001

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' מיוחד	8,147	88.03
דרך מאושרת	1,108	11.97
<b>סה"כ</b>	<b>9,255</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	892.26	9.64
דרך מוצעת	215.27	2.33
מגורים די'	8,147.66	88.03
<b>סה"כ</b>	<b>9,255.19</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש למגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> א. יותרו דירות בכל קומות הבנינים כולל קומת הכניסה. ב. יותרו מסדים שגובהם מעל פני הקרקע הסופיים יהיו עד 3.0 מ' בכל מקרה מסד לא יחשב כקומה. ג. נטיעת עצי צל תהיה עפ"י נספח הפיתוח ובתיאום עם משרד מהנדס העיר. ד. חזיתות המבנים יצופו לשביעות רצון מהנדס העיר. ה. בתא שטח 2001 המרחק המינימלי בין מרפסות הבנינים לא יפחת מ - 3.00 מ' ויותר חיבור בין הבנינים בקומות התחתונות ו. בתא שטח 2001 תותר תוספת שטח מסחרי של 250 מ"ר.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> ישמשו 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>
א	<b>בניוי ו/או פיתוח</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 היתרי הבניה . היטל כבישים ישולם כחוק. 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.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בניוי ו/או פיתוח</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 היתרי הבניה . היטל כבישים ישולם כחוק.

דרך מוצעת	4.3
<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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי		שרות					עיקרי
1045	2	10 (3)	30.48 (2)	114	40	285	13834	1540	870 (1)	3590	7834	4846	2001		מגורים ד'
485	3	6 (3)	18.24 (4)	64	45	301	8148	1295	1540	1635	3678	2708	2002		מגורים ד'
												210	201A	חניון	מגורים ד'
												382	202A	חניון	מגורים ד'

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: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

הערה ב- גובה המבנים ימדד ממפלס ה - 0.00 של המבנה

הערה ג - שיעור שטחי השרות למגורים ואופן חישובם יהיה עפ"י חפ/229/5/.

הערה ד - שיעור שטחי השירות למסחר ואופן חישובם יהיה עפ"י חפ/1400 שש

הערה ה- יותר ניווד שטח עיקרי ושטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת ומתחת הכניסה הקובעת ולהיפך.

הערה ו - יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות, במידת הנדרש, בין 2 תאי השטח בתכנית זו.

הערה ז - תותר העברת שטח של עד 60 מ"ר מהשטח העיקרי לשטח עיקרי עבור מרפסות לצורך הגדלת שטח המרפסות במגרש 2002.

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

(1) השטח כולל 250 מ"ר מסחר.

(2) הגובה נקבע עד פני מפלס תקרה עליונה, לא כולל מתקנים, חדר יציאה לגג, פיר מעליות וכד'. הגובה של כל אחד מהבנינים בתא השטח הוא:

30.48 מ' - בנין C,

27.42 מ' - בנין B,

24.36 מ' - בנין A.

(3) כולל קומת כניסה.

(4) הגובה נקבע עד פני מפלס תקרה עליונה, לא כולל מתקנים, חדר יציאה לגג, פיר מעליות וכד'. הגובה של כל אחד מהבנינים בתא השטח הוא: 18.24.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות וארובות 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>	<p><b>6.1</b></p>
---	-------------------

<p><b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. מגרש 201A ירשם בלשכת רשם המקרקעין באותה בעלות כמו מגרש 2001 ומגרש 202A ירשם בלשכת רשם המקרקעין באותה בעלות כמו מגרש 2002. לא תורשה עסקת במקרקעין אלה בנפרד. תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ו. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיתות בתאי שטח 2000 ו - 2001 לאורך רחובות הנגב וראש פינה בתחום השטח המסומן בזיקת ההנאה בתשריט.</p> <p>.</p> <p>.</p> <p>.</p>	<p><b>6.2</b></p>
---	-------------------

<p><b>6.3 איחוד וחלוקה</b></p> <p>א. התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חצרכי רישום (תצ"ר) שתתייחס לתאי השטח התכנוניים ותוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לידיעת פקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.</p> <p>ג. לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו, ירשמו תאי השטח התכנוניים ובעלי הזכויות</p>	<p><b>6.3</b></p>
--	-------------------





<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>בהם במרשם המקרקעין.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצורכי ציבור הנועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו- 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, ירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>מס' החניות יהיה כפי שאושרו בהיתרי הבניה ( למגרש 1001 היתר מס' 2016000600 מיום 15.7.17 ולמגרש 1002 היתר מס' 2016000500 מיום 15.7.17 ) + 17 מקומות חניה נוספים בתחום המגרשים. חניות נכים יותקנו בנוסף ע"פ התקן. וכן חניות אופניים ואופנועים יותקנו לפי תקן ליח"ד החדשות מעבר ליח"ד שאושרו בהיתר.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<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. מתקני החשמל יעמדו בערכי הסף המומלצים לקרינה בלתי מייננת ע"י המשרד להגנת הסביבה. 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. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתרשם עליה זכות מעבר. ג. תאורה מתן היתר בני לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>לפי תמא/34/ב/4 המגרש באיזור א-1. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. יש לטעת בשטח התכנית לפחות 30 עצים בגודל 9 כפיצוי נופי בגין העצים שאושרו לעקירה.</p>	



	<p><b>6.9 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 במסגרת היתרי הבניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p><b>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית למניעת מטרדים בעת הבניה וקבלת חות דעת איגוד ערים לתכנית הנ"ל התכנית תתייחס למניעת מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע וכל מפגע שעלול להווצר כתוצאה מהבניה .</p> <p>2. 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 שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>3. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצימצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר ובדרכי הגישה או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</p> <p>4. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשמוש חוזר בפרויקט או יועברו לפרויקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. רק במידה וימצא שהחומר אינו טו לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p> <p>5. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>6. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים ( רעש בלתי סיר מציוד בניה ) התשל"ט 1979.</p> <p>7. מפלסי רעש מציוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים ( רעש בלתי סביר מציוד בניה ) השל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים ( רעש בלתי סביר ) תש"ן 1990.</p> <p>8. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים ( מניעת רעש ) תשנ"ג 1992.</p> <p>9. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים עפ"י תקן DIN 4150.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p><b>6.11 תשתיות</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><b>6.11</b></p>

תשתיות	6.11
<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>3. מתן היתר בניה מותנה בהעתקת קו הביוב המסומן בתשריט.</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. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>2. מתקני האשפה יאותרו בתחום המגרש ויוסותרו בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. חדר אצירת האשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור.</p> <p>ט. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
פסולת בניין	6.12
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים ואגרות ), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר.</p>	

<b>פסולת בניין</b>	<b>6.12</b>
<p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר ).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר ) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<b>מקלטים</b>	<b>6.13</b>
לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.	
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>6.14</b>
<p>א. הגמישות בגובה קירות תומכים עד 7 מ' יותרו רק בסמוך לשצ"פ הגובל בתכנית, שאר קירות הפיתוח בפרויקט יהיו ע"פ החתכים המצורפים בנספח הנופי.</p> <p>ב. האחריות על איטום החניון ( ברחבה המרכזית במגרש 2001 ) היא על הדיירים.</p> <p>ג. רחבות המשחקים הן פרטיות ויתוחזקו ע"י הדיירים.</p> <p>ד. מתקני משחקים ברחבות המשחקים הרב תכליתיות יהיו ככל הניתן בתחזוקה מינימלית.</p> <p>ה. נפח לשתילת עצים ברחבה הזיזית יהיה עפ"י החתך המוצג בנספח הנופי בעומק של 100 ס"מ וברוחב 200 ס"מ לפחות לכל עץ בבורות שתילה בגובה הריצוף ( לא ערוגות מוגבהות).</p> <p>ו. הגינון במדרכות המסומנות בזכות מעבר לציבור לצמיתות ברחובות הראשיים רח' הנגב ורח' ראש פינה יהיו בתחזוקה עירונית.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.15</b>
<p>א. יוגשו תכניות מפורטות של הסדרי התנועה כולל תכנית חניה מפורטת לאישור מחלקת התנועה.</p> <p>ב. יוגשו תכניות מפורטות לביצוע הרחבת הדרכים הגובלות לאישור מחלקת תכנון דרכים.</p> <p>ג. יוגשו תכניות מפורטות לביצוע שטחי הגינון שבתכנית לאישור מחלקת תכנון נוף.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לנושא זכות מעבר לציבור לצמיתות בשטח כפי שמסומן בתשריט.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשה למחלקת הניקוז תכנון מפורט של מערכת הניקוז הפנימית כולל גבהים של רום צינור I.L וחיבור למערכת העירונית .</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.16</b>
<p>א. הבקשה להיתר הבניה למבני המגורים במגרש 2002 תועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי אשר תקבע אמצעים נדרשים לעמידה בתקן רמת הרעש באזורי המגורים.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.17</b>
היטל השבחה ישולם כחוק	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך כ - 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מספרו 31443

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה שללא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה לתאי שטח המוקצעת מכח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

דוח דרעי - כלכל (B.A) ושמי מקרקעין  
אורן נט - ויאגור (B.A) ושמי מקרקעין  
חן לבאי - ויאגור (B.A) ושמי מקרקעין  
רוי קרא - ושמי מקרקעין  
שמואל מור - ושמי מקרקעין (M.A)  
אילן כהן-עמית - כלכל/שמי מקרקעין (M.A)  
יגאל הסוקני - כלכל  
שראל אלקנה - תומאס בן ושמי מקרקעין

שמות מקרקעין | כריות כלכלת | ליווי פרויקטים | בתי משפט  
שירות הציבור, 25 חיפה 3309179 | טל 04-8622223 | פקס 04-8668865 | דואר 0017.net.il



תשלומי איזון		פרטי החלוקה הקיימות- מצב נכנס										נתוני המקרקעין								
בעל הזכויות	בעל הזכויות יקבל	שוי יחסי באחוזים	שוי יחסי מקבל	החלק המוקצה במגרש	שוי יחסי מגרש התמורה	שטח המגרש (במ"ר)	ייעוד מגרש	מגרש תמורה	שוי יחסי	ייעוד החלקה	שטח אקויוולנטי	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות תאגיד	שם בעל הזכויות	שטח החלקה במחשה	שטח המדוד (במ"ר)	מס' מגרש ע"פ חפ/מק/1975	מס' חלקה	מס' גוש	מס' ד"ר
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	2.74%	387	7.29%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	2.74%	293	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	201	672	1002	3	10867	1
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	2.02%	285	5.36%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	2.02%	216	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	148	148	1002	4	10867	2
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	2.55%	360	6.78%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	2.55%	273	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	187	187	1002	5	10867	3
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	2.67%	377	7.10%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	2.67%	286	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	196	196	1002	6	10867	4
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.91%	129	2.43%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	0.91%	98	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	67	67	1002	7	10867	5
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.44%	204	3.84%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	1.44%	154	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	106	111	1002	8	10867	6
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.40%	198	3.73%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	1.40%	150	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	103	103	1002	9	10867	7
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.06%	150	2.83%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	1.06%	114	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	78	78	1002	10	10867	8
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	2.28%	322	6.05%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	2.28%	243	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	167	167	1002	11	10867	9
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.38%	54	1.01%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	0.38%	41	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	28	262	1002	12	10867	10
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.74%	105	1.97%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	0.74%	79	מגורים ג' וחניה	100%		בעלות בלתי מוסדרת	105	172	1002+1002א	15	10867	11
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	2.38%	337	6.34%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	2.38%	255	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	175	175	1002	16	10867	12
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.20%	28	0.53%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	0.20%	22	מגורים ג' וחניה	100%		בעלות בלתי מוסדרת	86	205	1002א	30	10867	13
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.12%	17	0.32%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	0.12%	13	מגורים ג' וחניה	100%		בעלות בלתי מוסדרת	47	119	1002+1002א	31	10867	14
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.04%	5	0.10%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	0.04%	4	מגורים ג' וחניה	100%		בעלות בלתי מוסדרת	16	102	1002א	32	10867	15
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.08%	11	0.12%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	0.08%	8	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	6	105	1001	33	10867	16
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	3.74%	528	5.99%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	3.74%	400	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	294	294	1001	38	10867	17
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.46%	65	0.73%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	0.46%	49	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	36	42	1001	40	10867	18
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.31%	43	0.49%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	0.31%	33	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	24	35	1001	41	10867	19
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.07%	151	1.71%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	1.07%	114	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	84	84	1001	42	10867	20
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	3.47%	491	5.56%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	3.47%	371	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	273	417	1001	44	10867	21
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.52%	74	0.84%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	0.52%	56	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	41	48	1001	45	10867	22
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.13%	160	1.81%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	1.13%	121	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	89	89	1001	46	10867	23
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.45%	63	0.71%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	0.45%	48	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	35	106	1001	47	10867	24
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	3.23%	457	5.18%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	3.23%	345	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	254	313	1001	48	10867	25
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.21%	171	1.94%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	1.21%	129	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	95	112	1001	54	10867	26
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.22%	173	1.96%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	1.22%	131	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	96	96	1001	55	10867	27
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.49%	210	2.38%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	1.49%	159	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	117	117	1001	56	10867	28
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	2.49%	352	4.00%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	2.49%	267	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	196	196	1001	57	10867	29
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.31%	185	2.10%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	1.31%	140	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	103	103	1001	58	10867	30
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.83%	117	1.32%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	0.83%	88	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	65	65	1001	59	10867	31
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.71%	101	1.14%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	0.71%	76	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	56	56	1001	60	10867	32
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.97%	279	3.16%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	1.97%	211	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	155	156	1001	61	10867	33
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.65%	234	2.65%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	1.65%	177	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	130	130	1001	62	10867	34
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.76%	248	2.81%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	1.76%	188	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	138	138	1001	63	10867	35
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.95%	135	1.53%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	0.95%	102	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	75	75	1001	64	10867	36
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	2.17%	307	3.49%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	2.17%	233	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	171	171	1001	65	10867	37
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.46%	207	2.34%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	1.46%	156	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	115	241	1001	66	10867	38
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	2.17%	306	5.76%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	2.17%	232	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	159	159	1002	132	10867	39
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	3.19%	451	8.48%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	3.19%	341	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	234	234	1002	133	10867	40
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.93%	131	2.46%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	0.93%	99	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	68	68	1002	134	10867	41
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.37%	53	0.99%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	0.37%	40	מגורים ג' וחניה	100%		בעלות בלתי מוסדרת	63	135	1002+1002א	135	10867	42
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.50%	71	1.34%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	0.50%	54	מגורים ג' וחניה	100%		בעלות בלתי מוסדרת	75	340	1002+1002א	148	10867	43
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.79%	253	4.76%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	1.79%	192	מגורים ג' וחניה	100%		בעלות בלתי מוסדרת	172	225	1002+1002א	149	10867	44
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.39%	196	3.70%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	1.39%	149	מגורים ג'	100%		בעלות בלתי מוסדרת	102	119	1002	150	10867	45
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.13%	19	0.21%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	0.13%	14	מגורים ג' וחניה	100%		בעלות בלתי מוסדרת	56	177	1001א	160	10867	46
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.29%	40	0.46%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	0.29%	31	מגורים ג' וחניה	100%		בעלות בלתי מוסדרת	122	122	1001א	161	10867	47
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.68%	238	4.48%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	1.68%	180	מגורים ג' וחניה	100%		בעלות בלתי מוסדרת	126	4,146	1002+1002א	173	10867	48

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.



מספרו 31443

ד"ר דרעי - כלכל (B.A) ושם מקרקעין  
 אורן נס - וואגנר (B.A) ושם מקרקעין  
 חן לבאי - וואגנר (B.A) ושם מקרקעין  
 רן קרא - שם מקרקעין  
 שמואל מור - שם מקרקעין (M.A)  
 אילן כר עמנון - כלכל ושם מקרקעין (M.A)  
 יגאל הסוקני - כלכל  
 ישראל אלקנה - תומאס בן ושם מקרקעין

שמות מקרקעין | כדאיות כלכלת | ליווי פרויקטים | בתי משפט  
 שדרות המפעלים 25, חיפה 3309179 | טל. 04-8622223 | 04-8668865 | דוא"ר: dn990017@dn.co.il



תשלומי איזון		פרטי החלקות הקיימות- מצב נכנס										נתוני המקרקעין									
בעל הזכויות	בעל הזכויות יקבל	שוי יחסי באחוזים	שוי יחסי מקבל	החלק המוקצה במגרש	שוי יחסי מגרש התמורה	שטח המגרש (במ"ר)	ייעוד המגרש	מגרש תמורה	שוי יחסי	שוי יחסי אקויוולנטי	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	שעבודים או זכויות אחרות העל החלקה	מס' זהות או תאגיד	שם בעל הזכויות	שטח החלקה המשתתף בחלוקה	שטח המדוד (במ"ר)	מס' מגרש ע"פ חפ/מק/1975	מס' חלקה	מס' גוש	מס' ד"ר
אין תשלומי איזון		3.56%	504	9.48%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	3.56%	381	מגורים ג' וחניה	100%			בעלות בלתי מוסדרת	298	1,794	1002+1002א	174	10867	49
אין תשלומי איזון		2.17%	307	3.49%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	2.17%	233	מגורים ג'	100%			בעלות בלתי מוסדרת	171	635	1001	175	10867	50
אין תשלומי איזון		6.47%	914	10.36%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	6.47%	692	מגורים ג' וחניה	100%			בעלות בלתי מוסדרת	515	1,762	1001+1001א	176	10867	51
אין תשלומי איזון			2,446	27.74%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A													52
אין תשלומי איזון		18.38%	151	2.84%	5314	3,091	מגורים ד' וחניון	2002+202A	18.38%	1966	מגורים ג'	100%			בעלות בלתי מוסדרת	1,445	1,691	1001	223	10867	53
אין תשלומי איזון		2.35%	333	3.77%	8819	5,057	מגורים ד' וחניון	2001+201A	2.35%	252	מגורים ג'	100%			מדינת ישראל	185	2,113	1001	15	10907	54
לא משתתף באיזון		0.00%	דרך	100.00%	דרך	29	דרך	101	0.00%	דרך	דרך	100%				5	111	דרך	8	10867	55
לא משתתף באיזון		0.00%	דרך	100.00%	דרך	1,055	דרך	102	0.00%	דרך	דרך	100%				67	172	דרך	15	10867	56
לא משתתף באיזון		0.00%	דרך	100.00%	דרך	23	דרך	301	0.00%	דרך	דרך	100%				119	205	דרך	30	10867	57
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				72	119	דרך	31	10867	58
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				86	102	דרך	32	10867	59
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				99	105	דרך	33	10867	60
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				32	417	דרך	44	10867	61
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				7	48	דרך	45	10867	62
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				71	106	דרך	47	10867	63
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				59	313	דרך	48	10867	64
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				1	156	דרך	61	10867	65
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				72	135	דרך	135	10867	66
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				57	340	דרך	148	10867	67
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				53	225	דרך	149	10867	68
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				17	119	דרך	150	10867	69
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				36	177	דרך	160	10867	70
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%			מיועד להירשם ע"ש ע.	7	4,146	דרך	173	10867	71
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%			חיפה בהתאם להוראות	55	1,794	דרך	174	10867	72
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%			סעיף 14 לתכנית חפ/1945	118	635	דרך	175	10867	73
לא משתתף באיזון									0.00%	דרך	דרך	100%				73	1,762	דרך	176	10867	74
אין תשלומי איזון		100%	14133	500.00%	14133	9255			100%	10694						9255					75



27.3.2018 759

תאריך מס' רישיון

ד"ר דרעי  
 כלכלן  
 ד"ר דרעי  
 רישיון מס' 759

חותמת

ד"ר דרעי  
 שם שמאי  
 המקרקעין

הערות

- טבלת הקצאה והאיזון נערכה לחלוקות כלולות בתחום התכנית בלבד בהתאם להוראות התכנית
- שטח מגרשי התמורה הינו בהתבסס על מסמכי התכנית. שטח המגרשים הסופי ייקבע בתכנית לצרכי רישום
- הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שליו הועברו החלקה/המגרש כאילו הוא רשום בטבלה זו אם טרם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה
- נספח: פרטי המקרקעין וניתוח שוים