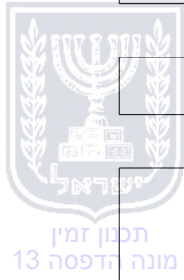


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 304-0148601**

**חפ/1301 ח - מתחם מגורים ברח' חטיבת כרמלי.**



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
חיפה  
תכנית מפורטת

**אישורים**



## דברי הסבר לתכנית

התכנית שחלה על השטח היא חפ/1301 א', מאושרת מ - 13.2.86.  
לפי חפ/1301 א' שטח הבניה העיקרי המותר, ב-3 המגרשים הכלולים בתכנית, במגרשים 229 - 231, הוא 2572 מ"ר.

בתכנית המאושרת לא נקבע מס' יח"ד המותר בכל מגרש, ואין התייחסות לגודל יח"ד מותר. האזור מאופיין ביח"ד בשטח קטן.

לפי חישוב של 55 מ"ר כולל ממ"ד - שטח יח"ד הממוצע באזור, ניתן היה לבנות 60 יח"ד על מגרשים 229 - 231. מטרת תב"ע זו להגדיל את שטח הבניה המותר על מנת שניתן יהיה להגדיל את שטח יח"ד כך ששטחן יהיה כ- 90 מ"ר כולל ממ"ד. בנוסף מבוקשות עוד 12 יח"ד נוספות כך שבתכנית יהיו 2 מבנים של 9 קומות, 4 יח"ד בכל קומה, סה"כ 36 יח"ד בכל מבנה.  
לכל דירה תתווסף מרפסת זיזית בשטח של 12 מ"ר.  
שטחי השירות נקבעו לפי חפ/229/5 כלומר 60 מ"ר לכל יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/1301 ח - מתחם מגורים ברח' חטיבת כרמלי.

ומספר התכנית

304-0148601

מספר התכנית

3.291 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	202273
קואורדינאטה Y	744339

### 1.5.2 תיאור מקום

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

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	חטיבת כרמלי		

שכונה נוה גנים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10925	מוסדר	חלק	218-220	235

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/1301 א	229 - 231

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1301 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1301 /א ממשיכות לחול.	3301	1388	13/02/1986
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 /י/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 /י/5. הוראות תכנית חפ/229 /י/5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/מק/1400 /גב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 /גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400 /גב תחולנה על תכנית זו.	4896		26/06/2000
חפ/מק/1400 /תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 /תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400 /תט X תחולנה על תכנית זו.	4536		26/06/1997
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/מק/1400 /יב/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 /יב/1. הוראות תכנית חפ/מק/1400 /יב/1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
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



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			פנינה רוזנברג			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	31/08/2014	פנינה רוזנברג		31/08/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/02/2015	פולינה ליסניאק		22/02/2015		לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 250	1	07/09/2014	גיא דרוקמן		07/09/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500		05/05/2013	פנינה רוזנברג		21/07/2013		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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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			ג.מ פז השקעות ונכסים בע"מ	חיפה	קורצ'יק ינוש (1)	2	04-8362479	04-8362479	mpaz@gm- euro.com

הערה למגיש התכנית:

(1).

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ג.מ פז השקעות ונכסים בע"מ	חיפה	קורצ'יק ינוש (1)	2	04-8362479	04-8362479	mpaz@gm- euro.com

(1).

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יניב בוננומו			רמת גן	שוהם (1)	5	03-5605372		office@lslaw.net
בעלים	חיים הרמן			תל אביב- יפו	פנקס (1)	62	03-5463908	03-5463908	
בעלים	משה הרמן			פתח תקוה	צה"ל (1)	29	03-9245671	03-9245671	
בעלים	פז מירן			חיפה	קורצ'יק ינוש ) (1	2	04-8362479	04-8362479	mpaz@gm- euro.com



הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בחלקה 218 - הרמן רבקה ( לבית פישמן ) ת.ז. 686126

בחלקה 219 : לעו"ד בוגומו יניב יש הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של : נויפלד כרמלה ת.ז. 544426 ועל הבעלות של רבינר שלמה ת.ז. 175869

בחלקה 220 - מוטבי הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של ויצברג אבנר ת.ז. 682985 :

מירן פז ת.ז. 025437849 , כתובת - יאנוש קורצ'אק 2 חיפה מייל mpaz@gm-euro.com

בני לב קורן ת.ז. 025287004 , כתובת - השקד 20 קרית חיים, מייל b\_lev\_koren@walla.com

גלעד אברון ת.ז. 027467182 , כתובת - כרמל 33 רחובות, מייל gilad.evron@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

(1) .

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 (1)	7	04-8666950	04-8643132	pnina-ro@smile.net.il
	יועץ תחבורה	גיא דרוקמן	110890		חיפה	שמרון (1)	31	04-8112551	04-8112551	guydr@bezeqint.net
מהנדס גאודט ומודד	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון (1)	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il
אדריכל הפרויקט	אדריכל	פולינה ליסניאק	30520		טירת כרמל	אתגר (1)	5	04-8577884	04-8577895	work@leshniak.co.il

(1) .

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 תכנון מתחם מגורים ברח' חטיבת כרמלי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'

ב. איחוד חלקות 2018, 2019, 2020, בהסכמת הבעלים, ליצירת מגרש בניה אחד לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה .

ג. תוספת זכויות בניה ומתן הוראות בניה .

ד. קביעת תקן חניה לתא שטח 2001.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.291



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בתכנית המאושרת לא נקבע מס' יח"ד. החישוב נעשה בהערכה מתוך שטח הבניה הכולל המותר שהוא 2572 מ"ר ( 708 - 229 - 230 - 231 - 654 מ"ר ) סה"כ השטח המותר חולק לדירות בשטח של 42.8 מ"ר ללא ממ"ד . לפיכך ההערכה היא של 60 יח"ד. שטח של כל יח"ד כולל ממ"ד הוא 55.3 מ"ר (= 42.8 מ"ר + ממ"ד 12.5 מ"ר )	72		+12	60	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח כולל 870 מ"ר למרפסות מקורות.	6,450		+3,878	2,572	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים ד'	2001
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ד'
	תאי שטח כפופים
	2001

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,491	75.69
דרך מאושרת	800	24.31
<b>סה"כ</b>	<b>3,291</b>	<b>100</b>

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
24.31	800.26	דרך מאושרת
75.69	2,491.05	מגורים די
<b>100</b>	<b>3,291.31</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



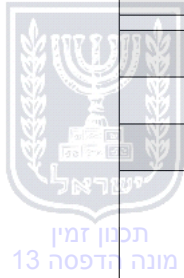
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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 בינוי</b> א. יותרו 2 מבנים על המגרש. בכל מבנה 36 יח"ד סה"כ 72 יח"ד. ב. קווי הבנין הם כדלקמן: קו בנין - קו בנין ל - 2 המבנים קו בנין עילי - קו בנין למרפסות מקורות קו בנין תחתי / תת קרקעי - קו בנין לקומות החניון שחלקו חניון מקורה וחלקו תת קרקעי.
<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>הוראות 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 תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. 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.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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					
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(6)	(6)	(6)	(5) 1	(4) 10	(3) 30.1	72	517	12870	2100		(2) 4320	(1) 6450	2491	2001	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (6)		מגורים ד'
		2001

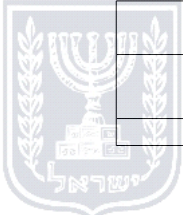
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערה 1: קווי הבנין יהיו כמסומן ע"ג התשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 870 מ"ר מרפסות זיזיות מקורות..
- (2) לפי חפ/229/5 - 60 מ"ר לכל יח"ד.
- (3) הכניסה הקובעת היא מפלס קומת הכניסה והחניון .  
 הגובה לא כולל מתקנים טכניים, מבנה יציאה לגג, פיר מעלית, מעקות גג, ואלמנטים עיצוביים להסתרת מתקנים טכניים..
- (4) כולל קומת חניון.
- (5) חניון תת קרקעי.
- (6) ראה הערה 1 ברמת הטבלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13




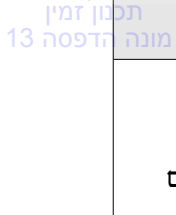


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	
	<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 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>	
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	
	<p>תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תוגש כחלק מהיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'.</p>	
<b>6.3</b>	<b>עתיקות</b>	
	<p>א. תכנית כלולה בתחום עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליה ו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>	
	<p>החניה בתא שטח 2001 תהיה כדלקמן:</p> <p>עבור 60 יח"ד לפי המצב המאושר לפי 1 חניה לכל יח"ד - סה"כ 60 חניות</p> <p>עבור 12 יח"ד הנוספות לפי 2.25 חניות לכל יח"ד - סה"כ 27 חניות</p> <p>סה"כ כולל - 87 חניות.</p>	
<b>6.5</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>	
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם</p>	



	<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"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.                  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 שתירשם עליה זכות מעבר.                  מתן היתר בני לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.                  ג. תאורה                  מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.7 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.                  ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:                  א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.                  ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.                  ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.                  ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.                  ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. כתנאי להיתר בניה יוגשו תוכניות מפורטות של הסדרי התנועה והחניה לאישור מחלקת תנועה ותוכנית פיתוח המגרש לאישור היחידה לתכנון נוף.                  2. כתנאי לקבלת היתר יתקבל מכתב מהקונסטרוקטור האחראי לביצוע ובו יצוינו האמצעים שינקטו בעת הבנייה על מנת שלא יפגעו ביציבות ובשימוש השוטף במבנה הקיים בחלקה 221, והתחייבות מבקש היתר הבניה לנקיטת האמצעים הנדרשים על ידי הקונסטרוקטור.</p>	<p><b>6.9</b></p>

**תשתיות**

**6.10**

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.  
ז. מי נגר עילי:

1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב/

5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

ח. מערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

ט. אצירה והרחקת אשפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>תשתיות</b>	<b>6.10</b>
<p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו 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 קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>	



<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.11</b>
<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> <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> <p>ב. חובת גריסה ? היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</li> </ul>	



<b>מקלטים</b>	<b>6.12</b>
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור .</p>	



<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
היטל השבחה ישולם כחוק	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.14</b>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 , 189 , 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	

<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.15</b>
1. פתחי האיזורים של החניה לא יופנו לחזית הרחוב.	

<b>6.15</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>2. פתרונות לאשפה ומיקום תשתיות מים, חשמל, תקשורת, גז וכד' ימוקמו בתחום המגרש, מעבר לרצועת הגינון שבחזית הרחוב ובאופן נסתר מהעין לחזית הרחוב.</p> <p>3. עומק האדמה של הערוגה שמעל החניון בכניסה למבנה לא יפחת מ - 1 מ'</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

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

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

--



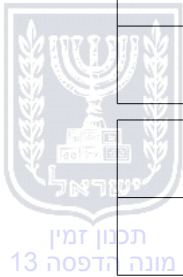
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 8. חתימות

	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ג.מ פז השקעות ונכסים בע"מ 513803429			
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ג.מ פז השקעות ונכסים בע"מ 513803429			
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> יניב בוננומו בעלים			
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> חיים הרמן בעלים			
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> משה הרמן בעלים			
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> פז מירן בעלים			
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> פנינה רוזנברג עורך ראשי			



אוגוסט 2014

**תכנית מס' 304-0148601 - חפ/1301 ח - מתחם מגורים ברח' חטיבת כרמלי. - טבלאות הקצאה**

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין						
תאריך	חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	שטח המגרש המוקצה	מס' המגרש המוקצה ארעי	מס' מגרש התמורה	יעוד החלקה	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' תעודת זהות	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בתחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה הרשום במ"ר	מס' חלקה	מס' גוש
33095	מנחם ליינסון, עו"ד	מנחם ליינסון, עו"ד	מגורים	2491	2001		אזור מגורים מיוחד לפי תכנית מאושרת חפ/1301 א'		686126 66127 686128	הרמן רבקה הרמן חיים הרמן משה	683	683	218	10925
									034151407	נרכשה ע"י עו"ד בונמו יניב בנאמנות עבור קבוצת רכישה	1170	1170	219	
									544426 175869	הבעלים שעדיין רשומים בטאבו: מופלד כרמלה רבינר שלמה				
									025687047 25287004 007589468	מירן פז בני לב קורן אריה אברון	628	628	220	

