

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0665851

חפ/מק/1811/1 - מתחם בית הכנסת בשכונת ויז'ניץ

חיפה

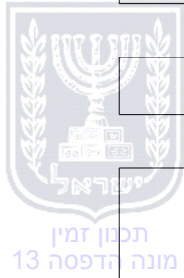
מחוז

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

תכנית מאושרת חפ/1811 קבעה כי שטח הבניה העיקרי בחלקה 72 שהיא חלקת בית הכנסת יהיה לפי הקיים בפועל ביום אישור התכנית.

בתכנית חפ/מק/1811/1 שאושרה בשנת 2009 נקבעו השטחים העיקריים הקיימים על בסיס נספח תיעוד מבנה קיים.

בחלוף השנים בשל צריכים נוספים שעמדו בפני הקהילה, נבנו חלקי מבנה נוספים. מטרת תכנית זו היא תוספת זכויות בנייה וקביעת הוראות בניה להסדרת הבנייה הקיימת במתחם בית הכנסת ולתוספות בנייה נדרשות בעתיד.

כמו כן בתכנית זו מוסדר מיקומו הקיים של שביל הולכי הרגל בין שטח בית הכנסת לבין מגרשי המגורים הגובלים, תוך ביטול הרצועה המיועדת לשביל כאשר בפועל איננה משמשת לשביל.

בתכנית זו נקבע מחדש הגבול בין חלקת בית הכנסת לבין חלקות המגורים הגובלות ממזרח תוך קביעת הגבול על קיר תומך קיים שגובהו בגובה כ-7 קומות מגורים. לא ניתן היה לערוך חילופי שטחים מדויק אבל יש גם העברת שטחים לטובת חלקות המגורים (תאי שטח 5001, 5002).

גובה המבנה נקבע בתכנית המאושרת חפ/מק/1811/1 והוא +128.14 בפועל מבנה בית הכנסת בשלב זה נמוך יותר. יודגש כי בתכנית זו נשמר הגובה העליון המאושר שהוא +128.14.



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

חפ/מק/1811/1 - מתחם בית הכנסת בשכונת ויז'ניץ

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0665851

מספר התכנית

2.718 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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	200647
קואורדינאטה Y	744982

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
11188	מוסדר	חלק	72, 78	77, 91, 129-130, 136

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/מק/1811/1	1

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
01/12/1998	958	4706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1811/ ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1811
22/01/1998		4609	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/ פ. הוראות תכנית חפ/מק/1400/ פ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400/ פ
22/07/2012	5404	6448	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/229/ ט/2. הוראות תכנית חפ/מק/229/ ט/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/229/ ט/2
26/06/2011	5093	6255	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ ט/1. הוראות תכנית חפ/229/ ט/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/ ט/1
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
26/02/2009	2572	5923	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1811/ ו ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1811/ ו



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון - חלק 1	02: 17 05/02/2019	מוטי זייד	05/02/2019	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון - חלק 2 - פרוט בעלים רשומים חלקות 77, 130, 129	02: 19 05/02/2019	מוטי זייד	05/02/2019	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך עקרונות	02: 19 05/02/2019	מוטי זייד	05/02/2019	14		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		09: 31 18/02/2019	פנינה רוזנברג	18/02/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		20: 27 17/02/2019	אייל שפירא	17/02/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מלל	20: 19 17/02/2019	אייל שפירא	17/02/2019	19	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		23: 29 04/02/2019	פנינה רוזנברג	04/02/2019	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			יחל ישראל	חיפה	מקור ברוך	5	04-8660040	04-8641989	yosef100@gmail.com
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167		yardal@haifa.muni.il

1.8.2 יזם

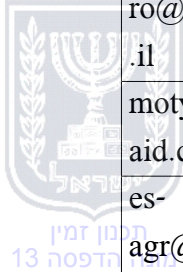
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יחל ישראל	חיפה	מקור ברוך	5	04-8660040	04-8641989	yosef100@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				יחל ישראל	חיפה	מקור ברוך	5	04-8660040	04-8641989	yosef100@gmail.com

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
	שמאי	מוטי זייד	238	זייד את זייד בע"מ	חיפה	חסן שוקרי	3	04-8584545	04-8584466	moty@motyz aid.co.il
	אגרונום	אייל שפירא			חיפה	מקלף מרדכי	23	04-8412733	04-8411517	es- agr@zahav.n et.il
	מודד	ק. זייד	596	GEO MAP - הנדסה ומדידות מקבוצת זייד אורניב	טירת כרמל	הרצל	69	04-8577444	04-8575550	zaid- geomap@geo map.co.il



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

תוספת זכויות בנייה וקביעת הוראות בניה להסדרת הבנייה הקיימת במתחם בית הכנסת ברמת ויז'ניץ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, להסדרת בניה קיימת ולתוספות בנייה נדרשות בעתיד, לפי סעיף 62 א (א) 6 לחוק התכנון והבנייה.

2.2. ביטול רצועת שביל מאושר וקביעת שביל מוצע על תוואי שביל קיים בפועל תוך שינוי ייעוד משביל לאב"צ ותיקון גבול מגרש בית הכנסת הגובל בחלקות מגורים ממערב, לפי סעיף 62 א (א) 5 ותוך שינוי ייעוד ממגורים לשביל לפי סעיף 62א. (א) (3) לחוק התכנון והבנייה, תוך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבנייה.

2.3. שינוי קווי בנין להסדרת חלקי מבנה קיימים, לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבנייה.

2.4. תוספת בנייה וקביעת גובה המבנה עפ"י הקבוע בתכנית מאושרת חפ/מק/1811/ו', לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבנייה.

2.5. תיקון גבול מגרש בית הכנסת הגובל בחלקות מגורים ממערב תוך קביעתו על קיר תומך קיים, לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	502, 501
מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך מאושרת	101
שביל	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
גשר/מעבר עילי	שביל	401
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
קו ביוב	מבנים ומוסדות ציבור	301
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	502, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	401

3.2 טבלת שטחים

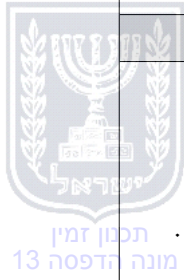
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	59	2.17
אזור מגורים ג' מיוחד	61	2.24
דרך מאושרת	323	11.88
מבנים ומוסדות ציבור	2,045	75.24
שביל	230	8.46
סה"כ	2,718	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	323.09	11.89
מבנים ומוסדות ציבור	2,149.14	79.07
מגורים ג'	5.99	0.22
שביל	239.88	8.83
סה"כ	2,718.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישמש לבית כנסת הכולל אזורי תפילה, לימוד, אולם כינוס, מקווה, משרדים, חדר אוכל ושיבה, פנימייה ושטחי שירות. יותרו כל השימושים הקיימים והנלווים לשירותי דת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניו אולם הכינוסים: גובה החלל של אולם הכינוסים הוא 10.70 מ', שמפלס רצפתו הוא +113.25 תוך שמירה על אפשרות לעלות לגובה המאושר בתכנית חפ/1811/1. מתחת למבנה אולם הכינוסים ניתן יהיה לסגור את החלל שנוצר לצרכים עתידיים של המתחם, בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר ביחס לחזיתות ולחומרי הגמר, תוך שמירה על פרוזדור גישה לחללים הנשענים על שטח זה.
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	בניו 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.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעי
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות יותרו שני מעברים עיליים (גשר) מעל השביל, המחברים בין בית האדמור ובית הכנסת בתחום המסומן כגשר בתשריט.

מגורים ג'	4.4
שימושים	4.4.1
ישמש למגורים	
הוראות	4.4.2
הנחיות מיוחדות	א
על שטחים אלה יחולו כל הוראות התכניות חפ/1811 תא שטח 501 יצורף לחלקה 129 ו תא שטח 502 יצורף לחלקה 130 על יוזם תכנית זו תחול החובה לכלול שטחים אלה בתשריט הרישום והחלוקה שיוגש על ידם .	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
					4	4	(1) 14.89	90	281	6045	500	1510	900	3135	2149	301	מבנים ומוסדות ציבור

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 כמסומן בתשריט

הערה ב: תותר העברת שטח עיקרי ושטח שירות ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת ולהיפך.

מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס +113.25

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה המבנה נקבע בתכנית המאושרת חפ/מק/1811/1

והוא +128.14 .

בתכנית זו נשמר הגובה המאושר. מפלס הכניסה הקובעת הוא +113.25

לפיכך גובה המבנה מהכניסה הקובעת הוא +14.89.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטייה ניכרת.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של המבנים, 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 הבניינים, למעט מצב קיים.</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, למעט מצב קיים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>יקבע פטור לחניה למבנה למעט פתרון לחניית נכים ולאספקה שיאותרו ככל הניתן במסגרת היתר הבניה בסביבת חזית המבנה ויהיו טעונים אישור האגף לתכנון דרכים תנועה ונוף.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</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 סוג 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 בועדה 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. תשריט האיחוד והחלוקה יכלול את תאי שטח 501 ו - 502 שיצורפו לחלקות 129 ו - 130 בהתאמה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>1. בתחום הדרך לביטול קיימים 2 עמודי מתח נמוך, במידה ותידרש העתקה בגין מימוש התכנית יעשה הדבר ע"י יוזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית וזאת על מנת לשמור מרחקי בטיחות מינימליים כמתחייב בהוראות החשמל.</p> <p>2. מרחקי בטיחות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p>	<p>6.5</p>



6.5	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן</p> <p>.....מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'.</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה..... 5 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) .. 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' (מציר הקו)</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35 מ' (מציר הקו)</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>3. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>לפי תמא/34/ב/4 המגרש באיזור רגישות א-1.</p> <p>בשטח בנוי עם תכסית גבוהה. מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז העירונית .</p>
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>.</p> <p>.</p>
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>הסדרי נגישות למבני ציבור יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו בהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם.</p>
6.9	תשתיות
	<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p>

תשתיות	6.9
<p>ד. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>ה. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>5. על מתכנן 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</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>3. תתאפשר גישה לצורכי תחזוקה לקו ביוב ציבורי קיים.</p> <p>4. לא תותר בנייה נוספת מעבר לקיימת על תוואי קו הביוב הציבורי.</p> <p>ז. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>3. לפני הוצאת היתר בניה יש להגיש למח' ניקוז תכנון מפורט של מערכת הניקוז כולל רום צינור T.L. ו-I.L על פי קובץ מעודכן של מע' הניקוז העירונית.</p> <p>ח. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ט. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו 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 קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
מקלטים	6.10
<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>	



תכנון זמין
מזנה הדפסה 13



תכנון זמין
מזנה הדפסה 13



תכנון זמין
מזנה הדפסה 13

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

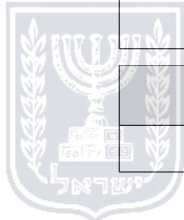
6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התכנית יהיה תוך כ- 10 שנים
--	----------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13