

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0700930

חפ/2418 - שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר ברחוב קומוי 7



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/02/2019

להפקיד את התכנית

15/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בשטח התכנית הנמצאת בסמוך למרכז זיו בנווה שאנן, נבנה עפ"י היתר משנת מבנה בן 2 קומות. קומת הקרקע משמשת היום לחנות מסחרית ובחלק מן הקומה העליונה שירותים נלווים למסחר, במסגרת היתר לשימוש חורג. ושאר הקומה העליונה, ישנה יחידת דיור. מטרת התכנית להסדיר את השימוש החורג ולפיכך מוצע לשנות את היעוד ממגורים ליעוד של מגורים ומסחר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2418 - שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר ברחוב קומוי 7

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

304-0700930

מספר התכנית

0.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	201643
קואורדינאטה Y	743035

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב קומי נתן 7, שכונת נוה שאנן, חיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נווה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11201	מוסדר	חלק	85	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
15/02/1934		422	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229. הוראות תכנית חפ/229 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 /י. הוראות תכנית חפ/229 /י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 /י
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 /1. הוראות תכנית חפ/229 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 /1
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 /5. הוראות תכנית חפ/229 /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 /5
25/09/1969	47	1554	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/718 /א. הוראות תכנית חפ/718 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/718 /א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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	4052	26/06/2000
חפ/ 1344 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1344 / א. הוראות תכנית חפ/ 1344 / א תחולנה על תכנית זו.	1829	1818	15/06/1972
חפ/ 145	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 145 ממשיכות לחול.	0		04/12/1934
חפ/ 229 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ה. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה תחולנה על תכנית זו.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 933	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 933. הוראות תכנית חפ/ 933 תחולנה על תכנית זו.	806	356	08/12/1960
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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוריה פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוריה פולק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 03 14/11/2018	דוריה פולק	14/11/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		19: 15 13/05/2019	אלה חוטימסקי	12/05/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		21: 02 14/11/2018	דוריה פולק	14/11/2018	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	גיא כהן			חיפה	גלבע	37			
	פרטי	דורון כהן			חיפה	גלבע	37			
	פרטי	רן כהן			חיפה	גלבע	37			

תכנון זמין
מונה הדפסה 4**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		ניצת הדובדבן כנפי נשרים בע"מ	מעלה החמשה	מעלה החמישה) (1		02-5473584	077-4701550	nizat@nizat.co.il

(1) כתובת: ד.ג. הרי יהודה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוריה פולק	8072021	דוקוב פולק אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-852888		dopoarc@gmail.com
	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	50847	א.ט הנדסה- תכנון יעוץ ומדידות	משגב עם	(1)	145	04-9800323	04-9800018	

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אפריים לייב לבנברג	503	אפריים	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605		meteeb@levenberg.co.il

(1) כתובת : רקפת 145 ד.ג 20175 משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 יעוד ממגורים למגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר.

2. קביעת הוראות ותנאים לשימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

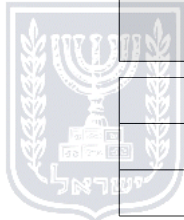


תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	501.37	100
סה"כ	501.37	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54.3	10.83
מגורים ומסחר	447.07	89.17
סה"כ	501.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר הולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>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.</p> <p>ב. בסלילה ו/או 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>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש למגורים ומסחר.</p> <p>השימוש המסחרי יוגבל לקומת הקרקע בלבד.</p> <p>מעל לקומת הקרקע יותרו משרדים ו/או שטחי אחסון לטובת שימושים נלווים למסחר ו/או מגורים.</p> <p>בקומת המסחר יותרו: חנויות למסחר קמעונאי, שירותים אישיים, מרכולים, דואר, שירותי מזון (מסעדות ו/או בתי קפה) בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>היתר הבניה לרבות התכנון והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (רעש וריחות) יועבר לאישור איגוד ערים הגנת הסביבה חיפה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לא תתאפשר הצבת מקומות ישיבה מחוץ למבנה כלפי חלקות המגורים. שעות הפעילות יוגבלו בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולא תתאפשר הארכת שעות הפעילות.</p> <p>ב. תינתן העדפה למיקום מסחר קמעונאי ושירותי אוכל במפלס הרחוב, שימושים אחרים יותרו בקומות הקרקע וגם בקומות מעל קומת הקרקע.</p> <p>ג. אין חובת רצועת גינון בחזית המגרש.</p> <p>ד. על פי הוראות למניעת מפגעים, חל איסור על השמעת מוזיקה תחת כיפת השמיים או באופן שישמע בבתי הסמוכים כרעש בלתי סביר (על פי הגדרתו בתקנות למניעת מפגעים - מניעת רעש, התש"ן 1990).</p> <p>ה. לא תתבצע במקום פריקה וטעינה של סחורות/ בלוני גז/ פחי אשפה, זאת על פי סעיף 6 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.</p>

4.2	מגורים ומסחר
ג	<p>חניה</p> <p>פתרונות החניה יהיו בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה. במידה והבניין ייהרס מוצע כי החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בקשה להיתר בניה הכוללת שירותי מזון תלווה על ידי יועץ איזורי ויועץ אקוסטי למתן פתרונות למניעת מטרדי ריחות ורעש.</p>
ה	<p>עתיקות</p> <p>כל היתר בניה שיוצא בתחום המגרש יהיה חייב את אישור רשות העתיקות.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>במידה ובפועל יתקיימו שימושים מעורבים תיערך, בשלב היתר הבנייה, הפרדת שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם ליחסיות שבין השימושים. בית העסק יידרש לעמוד במפלסי הרעש המותרים לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי דביר) התש"ן 1990 מבחינת ישיבה בחוץ, מדחסים, השמעת מוזיקה, ישיבת לקוחות מחוץ למבנה וכל גורם רעש אחר שייגרם ע"י העסק.</p>
ז	<p>ניקוז</p> <p>בעת קבלת היתר בניה יש להגיש למחלקת ניקוז תכנון מפורט של מערכת הניקוז הפנימית, לרבות גבהים של רום צינור IL.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									עיקרי						שרות
7	0	4	4	4 (4)	12 (3)	2	45	100 (2)	226 (1)	500	קומת קרקע וקומה א	1	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר	
7	0	4	4	4 (7)	12 (6)	2	45	90 (5)	102 (1)	500	קומה א	1	מגורים	מגורים ומסחר	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה לנייד שטחי בניה ממסחר למגורים.

השימוש המסחרי יוגבל לקומת הקרקע בלבד. בקומות העליונות ניתן יהיה לקיים מגורים, משרדים ואחסנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) משטח החלקה המקורי הרשום, ע"פ תכנית חפ/229/ה..

(2) אופן חישוב שטחי השירות למסחר יהיה לפי חפ/1400.

במידה ותתממש תמ"א 38 יחושבו שאר שטחי השירות ע"פ הזכויות שמקנה התמ"א..

(3) בכפוף לתכנית חפ/מק/1400.ג. גובה הבניין בהתאם למצב המאושר. מעל פני התקרה העליונה יותרו מעקות ומתקנים טכניים במידות המינימליות הנדרשות..

(4) מספר קומות בהתאם למצב המאושר, 3 קומות + קומת עמודים מפולשת..

(5) אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה לפי חפ/229 י' ולפי חפ/299/י'1.

במידה והבניין ייהרס, אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה בהתאם לחפ/229/י'5 ובכל מקרה לא יעלה על 90 מ"ר (45 מ"ר ליח"ד).

במידה ותתממש תמ"א 38, יחושבו שאר שטחי השירות על פי הזכויות שמקנה התמ"א..

(6) בכפוף לתכנית מפורטת חפ/מק/1400.ג.

גובה הבניין בהתאם למצב המאושר.

מעל פני התקרה העליונה יותרו מעקות ומתקנים טכניים במידות המינימליות הנדרשות..

(7) מספר הקומות בהתאם למצב המאושר, 3 קומות + קומת עמודים מפולשת..



6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>א. החלקה נכללת באזור מוכרז כשטח עתיקות, ההכרזה פורסמה ביי"פ 4023 מיום 09.07.1992. ב. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"י 1978.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן הנדרש בעת הגשת בקשה להיתר בניה. במידה ולא תתאפשר חניה בתחום המגרש ימצאו פתרונות חלופיים בקרבת מקום. כמו כן במידה והבניין ייהרס או ימומשו זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>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 סיווג אחיד המותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. תחנת טרנספורמציה לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>לפי תמא/34/ב/4 המגרש באזור א-1. התכנית ממוקמת באזור עירוני ובתחום שבנוי מזה עשרות שנים. בשלב היתר הבניה והכנת הנספח הסניטרי, יבחנו אמצעים חלופיים להחדרת מי הנגר בתחום המגרש, באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. במידה ולא יתאפשר לשמר שטח פנוי לחלוח בתחום המגרש, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת</p>	<p>6.7</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.7**

- הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
- ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת 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 הבניין באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר העירוני לשפיכת פסולת בניין.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'
- ח. מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

תנאים למתן היתרי בניה**6.8**

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פתרון להסתרת מיכלי אשפה עם מהנדס העיר ומחלקת תכנון נוף בעיריית חיפה.

תשתיות**6.9**

- א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על הישם 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 אגרות מים כחוק.
- ד. אספקת מים:
- מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
 - 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.
 - כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע עפ"י תכניות מאושרות על ידי תאגיד מי כרמל.
 - קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע עפ"י הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע עפ"י הנחיות מחלקת מידע תכנון העיר.
 - על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר הבניה, סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.
- ה. ביוב:
- מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
 - לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

תשתיות	6.9
<p>ו. ניקוז ותיעול:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י 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 פתרון ניקוז אחר. הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ז. מי נגר עילי (ראה סעיף 6.6)</p> <p>ח. מערכות כיבוי אש:</p> <p>מפה מצבית שתוכן עפ"י 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 בניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>י. קווי טלפון ותקשורת:</p> <p>קווי הטלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מקלטים	6.10
<p>לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שיינתן על ידו פטור.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

היטל השבחה	6.11
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה 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	7.1

7.2 מימוש התכנית	7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 4