

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0684308

חפ/מק/2501 אח"י אילת 61,63 קריית חיים

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

התכנית חלה בשדי אח"י אילת בחלק המזרחי קרוב לצומת הראשי עם כביש מס' 4. זכויות הבנייה המבוקשות לרבות הוראות הבנייה, התכליות והשימושים נקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר המאושרת חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

חפ/מק/2501 אח"י אילת 61,63 קריית חיים

304-0684308

מספר התכנית

1.337 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	207401
קואורדינאטה Y	747045

1.5.2 תיאור מקום

קריית חיים, בחלק המזרחי של שד' אח"י אילת.

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	אח"י אילת	63	
חיפה	אח"י אילת	61	

שכונה קריית חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11586	מוסדר	חלק	65-66, 100	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
304-0332726	כפיפות	חפ/מק/1888 א/ תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7590	9571	18/09/2017
304-0447052	כפיפות	חפ/1400/שש/1 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 1499	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1499 ממשיכות לחול.	1747	2472	19/08/1971
חפ/ 1499 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1499 / ב ממשיכות לחול.	2672	580	13/11/1980
חפ/ 1853	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1853. הוראות תכנית חפ/ 1853 תחולנה על תכנית זו.	3690	3958	18/08/1989
חפ/ 1888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888. הוראות תכנית חפ/ 1888 תחולנה על תכנית זו.	3530	923	01/03/1988
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 229	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
חפ/ 229 / ה / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה / 1 ממשיכות לחול.	5384	2170	29/03/2005
חפ/ 229 / ו / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ו / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / ו / 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229 / ז / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ז / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / ז / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 62 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/62/א ממשיכות לחול.	482		27/12/1934
חפ/ מק/ 1400 / גב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 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
מק/ חפ/ 1499 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ חפ/ 1499 / ה. הוראות תכנית חפ/ חפ/ 1499 / ה תחולנה על תכנית זו.	4990		31/05/2001
חפ/ 1400 / יב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/ 3 ממשיכות לחול.	5367	1615	15/01/2005
חפ/ 222	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 222 ממשיכות לחול.	782		12/05/1938
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/ 62 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 62 / ג ממשיכות לחול.	0		23/04/1936
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
חפ/ מק/ 229 / י / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 58 15/09/2019	עמיחי אבריל	15/09/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 58 15/09/2019	יעקב קום	15/09/2019	1	1: 250	רקע	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	שלמה אייזנברגר			קרית ביאליק	(1)		054-8833100		Yaki@arch koum.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 57 קריית ביאליק.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה קרקע ברשות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב קום		סטודיו לאדריכלות- יקי קום	חיפה	גבעת דאונס	27 א	077-4020124		Yaki@archk oum.com
אדריכל	אדריכל	עמיחי אבריל	0	אבריל את אבריל אדריכלות והנדסה 88 בע"מ	קרית מוצקין	אושה	24	04-8714850	04-8710088	
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	583	בנימין שפירא מודדים	קרית מוצקין	הגדוד העברי	17	04-8420528		bshapira@be zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 שימוש מסחרי בקומת הקרקע ומשרדים בקומה שמעל, תוספת זכויות בניה וקומות עפ"י חפ/2000 וכן שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שימושים למטרות מסחר בחזית הבניין ומשרדים בקומה שמעל לקומת הקרקע, בהתאם לתכנית כוללנית חפ/2000 למעט שימוש לפאב.
- ב. תוספת זכויות בנייה, בהתאם לתכנית כוללנית חפ/2000.
- ג. קביעת גובה בניין ומספר קומות, בהתאם לתכנית כוללנית חפ/2000.
- ד. קביעת קו בניין לפי סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101,100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	101,100
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,337.45	100
סה"כ	1,337.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	111.3	7.68
מגורים ג'	1,337.46	92.32
סה"כ	1,448.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



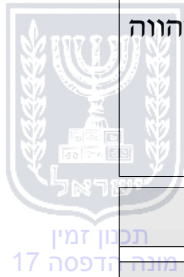
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בקומת הקרקע יותר שימוש מסחרי בלבד, כגון: חנויות, מרכולים, בתי-קפה ומסעדות, שירותי מזון (כל עסק מבשל ו/או העוסק בתחום ההסעדה), למעט פאב. בקומה שמעל לקומת הקרקע יותר שימוש משרדי. וכל השימושים המותרים לפי תכנית חפ/2000. יתר הקומות במבנה יהיו מיועדות למגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. תעשה הפרדה בין המגורים למסחר ו/או המשרדים.</p> <p>ב. יותר קירוי קל ו/או סגירת חורף, לצורך שירותי הסעדה ומסחר בקומת הקרקע, זאת עפ"י התכניות המאושרות לקירוי וסגירת חורף המאושרת באזור, ובאישור הועדה ולפי שביעות רצונה.</p> <p>ג. תותר הקמת אנטנה בגג המבנה בתיאום עם איגוד ערים ובאישור הגורמים הנוגעים לכך בחוק.</p> <p>ד. קווי הבניין המוקטנים לכיוון השביל יהיו רק לצורך הסדרת הבניה הקיימת, וכי במצב של תוספת הבניה ו/או הקמת מבנה חדש קווי הבניין יהיו עפ"י המאושר, דהיינו קו בניין קדמי לכיוון השביל יהיה 4 מ'.</p> <p>ה. לא תותר השמעת מוזיקה בשימוש המסחרי בקומת הקרקע למעט מוזיקת רקע, תנאי זה יהווה לתנאים ברישיון עסק.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל, פיתוח נופי.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4) 120	5	3	2.4	3	(2) 1	(3) 6	(3) 20	10	1887	(2) 568		(1) 450	869	668	100	מגורים ג'	מגורים ג'
(4) 120	5	3	3	3.7	(2) 1	(3) 6	(3) 20	10	1889	(2) 569		(1) 450	870	669	101	מגורים ג'	מגורים ג'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יותר שימוש לטובת מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה שמעליה בשיעור של עד 85% משטח המגרש וכחלק מזכויות הבניה בתכנית זו.
- קווי הבניין המצויינים בטבלה ובתשריט המצב המוצע לתכנית זו הנם לגבי המבנים הקיימים, בהריסת המבנים ובנייה חדשה קו בניין קדמי לכיוון השביל יהיה 4 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- אופן חישוב שטח הבניה לצורכי שירות למגורים יעשה עפ"י חפ/229/י על שינויה.
- אופן חישוב שטח הבניה לצורכי שירות למסחר יהיה לפי חפ/1400/שש על שינויה.
- לטובת חניה תת קרקעית.
- תותר קומה טכנית, בהתאם לתכנית המאושרת. תותר הקמת אנטנה בתיאום עם הרשויות ובאישורם.
- יחושב לפי 12 מ"ר ליחיד.

6. הוראות נוספות

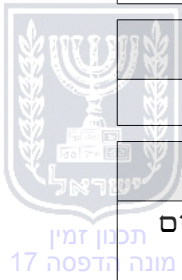
<p>6.1 הוראות לתכניות ארציות</p> <p>לא יותרו זכויות מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר בניה. ב. תנאי למתן היתר בניה למימוש זכויות מכוח תכנית זו יהיה הכנת תכנית תנועה וחניה ע"י יועץ תנועה, ואישורה ע"י אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני- 2.00 מ' מציר הקו- 2.25 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני- 1.50 מ' מציר הקו- 1.75 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל הקיצוני- 5.00 מ' מציר הקו- 6.50 מ' בשטח פתוח מציר הקו- 8.50 מ' - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל הקיצוני- 9.50 מ' מציר הקו- 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו- 20.00 מ' - קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו מציר הקו- 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין</p>	<p>6.3</p>

חשמל	6.3
<p>לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 4/ב/34 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. התכנית תתיחס בין השאר, להנחיות הבאות, (עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34) באיזור א', יותתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי-מונה הדפסה 17</p> <p>הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגיודורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>	

<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<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 הבניין 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>6.7 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.7</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 לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת הליך למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין וכקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>בבקשה להיתר הבניה תוגש לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, על מנת לאשר את השימוש העסקי הכולל שרותי אוכל, העלולים להוות מטרד לסביבתם, עקב רעש, ריח, לכלוך, ריכוז קהל, פעילות בשעות הלילה, יקבעו תנאים ספציפיים להפעלת העסק. המטרה למנוע מטרד לסביבה. התנאים ייקבעו בהתייעצות עם אגוד</p>	
<p>6.9 תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>א. אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל ותתואם עם</p>	



תשתיות	6.9
<p>ועד עיריית קריית חיים. 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 שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. ביוב מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ג. ניקוז-תיעול 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>ד. תברואה 1. מתקן האשפה יהיה בתחום המגרש במקום המסומן בנספח הבינוי או לחילופין במיקום אחר שיקבע ע"י מח' התברואה. 2. מתקן האשפה לא יבלוט לתחום הציבורי ויהיה בגודל המותאם למכולות אשפה ועל פי כל הנחיות מח' התברואה בעיריית חיפה.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	



היטל השבחה	6.10
היטל השבחה ישולם כחוק.	
הריסות ופינויים	6.11
חלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע, יהרסו ויפוננו ע"י בעלי הקרקע ויוזם התכנית במימונם ובאחריותם בלבד, כתנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית זו.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17