

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0604611

חפ/מק/1/2433-1 רח' ארלוזורוב 77, 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

ברחוב ארלוזורוב 77 קיימת חנות בקומת הקרקע, אשר נבנתה בשטח ששמש בעבר כמבנה עזר. שטח החנות היום הוא שטח עיקרי.

התכנית מבקשת להוסיף שטח עיקרי לפי תכנית חפ/2000 המאושרת, להוסיף שימוש מסחרי, הכולל חזית מסחרית בחלק מקומת הקרקע, ולשנות את קווי הבנין, כדי להתאימם לקונטור הבנין הקיים.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/מק-1/2433- רח' ארלוזורוב 77, חיפה
מספר התכנית	מספר התכנית	304-0604611
שטח התכנית	שטח התכנית	0.877 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א), 62 א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199737
קואורדינאטה Y	745906

1.5.2 תיאור מקום

שטח מסחרי בקומת הקרקע, בחזית מבנה מגורים קיים, רחוב ארלוזורוב 77 חיפה, שכונת הדר.

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	ארלוזורוב	77	

שכונה חיפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12314	מוסדר	חלק	6	51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12314	10810

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 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
02/02/1984	1437	3021	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ה ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229/ ה
17/09/1936		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 423 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 423
15/02/1934		422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229
03/05/1938		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 363. הוראות תכנית חפ/ 363 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 363
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/ י /1. הוראות תכנית חפ/ 229/ י /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ י /1
27/10/2003		5232	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ י /2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ י /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 229/ י /2
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 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/ 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/ 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/ 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
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019

הערה לטבלה:

הערה לטבלה:

יחס בין תכנית זו לתכנית חפ/110 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/110. הוראות תכנית חפ/110 תחולנה על תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם טולדנו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם טולדנו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 30 27/10/2019	אברהם טולדנו	14/08/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 00 24/09/2019	אברהם טולדנו	14/08/2019		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			ס.ר.מ.ג. פרסום ונדל"ן (1995) בע"מ	חיפה	ארלוזורוב	75	04-8100005	04-8362176	

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ס.ר.מ.ג. פרסום ונדל"ן (1995) בע"מ	חיפה	ארלוזורוב	75	04-8100005	04-8362176	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אנה אדלברג			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		קורנל אדלברג			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		רחל סימה דופרייז ברגמן			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		אילן זילברמן			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		תומר חן			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		דניאל כהן			חיפה	(1)		04-8666519		

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
		04-8666519		(1)	חיפה			יעל עציון כהן		בעלים
		04-8666519		(1)	חיפה			יהודה אריה פוהרר		בעלים
		04-8666519		(1)	חיפה			אבא פיגנבלט		בעלים
		04-8666519		(1)	חיפה			אסתר יהודית רוטר		בעלים
		04-8666519		(1)	חיפה			יעקב שמאי		בעלים
		04-8666519		(1)	חיפה			מרים שמאי		בעלים
	04-8362176	04-8100005		(1)	חיפה	ס.ר.מ.נ. פרסום ונדליין (1995) בע"מ				בעלים

(1) כתובת: ארלוזורוב 77, חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם טולדנו	24254	אבי טולדנו אדריכלים בע"מ	חיפה	ארלוזורוב	88	04-8666519		avi@- toledano- arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503	לבנברג ובניו בע"מ	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@leven berg.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 חזית מסחרית, במגרש המיועד למגורים במבנה מגורים קיים, כולל הוספת שטח עיקרי לסך השטח הכולל המותר במגרש ושינוי קווי הבניין בהתאמה לקונטור המבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש למסחר בתכנית למגורים ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימוש המסחרי לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל לבניה במגרש לפי סעיף 62א(א)(11).
2. תוספת שטח עיקרי בכפיפות ובהתאם לתכנית מתאר חפ/2000.
3. שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	100
חזית מסחרית	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100
קו ביוב	דרך מאושרת	200
קו ביוב	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	260.13	29.63
מגורים ב'	617.7	70.37
סה"כ	877.83	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	260.13	29.63
מגורים ב'	617.71	70.37
סה"כ	877.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, ומסחר קימעונאי
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מתקני תשתית ושרות:</p> <p>מתקני תשתית ושרות, כגון מזגנים, פילרים, ארונות חשמל, גז, אשפה, מים וכו' יוסתרו מחזית הרחוב והגישה אליהם תהיה משביל צדדי (לא מחזית הרחוב). בבקשה להיתר בניה יוצגו מיקומי מתקני התשתיות והשירות.</p> <p>פיתוח שטח:</p> <p>בעת פיתוח חזית הרחוב, יושם דגש על ריצוף אחיד לכל השטח ועמידה על המשכיותו, והתחברות רציפה למדרכה הקיימת. במקום המסלעה הקיימת תפותח גינה בפיתוח נופי לפי הנחיות המחלקה לתכנון נוף.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>כל חריגה מקווי הבנין תהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ברוחב 2.5 מ' בחזית המגרש - כמסומן בתשריט התכנית, וכמתוכנן בנספח הבינוי, תשמש כמדרכה, ותאפשר התקנת מקומות חניה לצידה.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>בשטחי המסחר, יותרו שימושי מסחר קימעונאי, אך לא יותרו כל שימושי מזון בהם מכירת מזון ארוז/פיצוציה. לא תותר הוצאת כסאות ושולחנות לחזית המגרש. לא תותר הוצאת סחורה למרווחים הצידיים והקדמי.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	15.3 (2)	9	(1)			166.5	663.63	609	100	מגורים	ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכסית הכוללת היא 40% משטח המגרש.
- (2) גובה הכניסה הקובעת מתייחס לקומת הכניסה למבנה המגורים מכיוון רחוב ארלוזורוב כמתואר בנספח הבינוי (121.50 + = 0.00).
- (3) מפלס הכניסה למסחר נמצא במפלס -0.65, שהוא מפלס הרחוב, ולכן מצוין שהוא מעל הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	<p>לא תותר כל פעולה שתייה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות, מזגנים, דודי שמש וקולטים, זרועות למתלי כביסה ו/או גגון, אנטנות פרטיות, מיכלי דלק וארובות לחימום התקנת אחד מאלו מותנה בהגשת תכנית ופיתרון עיצובי כולל למבנה שתאושר ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה. תותר התקנת שלטים מוארים בחזית החנות (מסחר) הפונה לרחוב ארלוזורוב.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח	<p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בנוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י היחידה לפיתוח נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. התכנית הנ"ל תציג את:</p> <p>א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה גינון, נטיעת עצים וכד', לתכנית הבנוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.</p> <p>ב. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבנוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרש התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית.</p>
6.3	קווי בנין	קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
6.4	עתיקות	<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח 1978, והתקנות לפיו.</p>
6.5	חניה	אין סידורי חניה בתחום המגרש, ישנן חניות ציבוריות מזדמנות לאורך הכביש.
6.6	איכות הסביבה	<ol style="list-style-type: none"> מיזוג אויר - הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אויר ומנועי/מדחסי קירור לקומת המסחר וינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי רעש וזיהום אויר. יש לתכנן אזור מכוסה, המיועד מנועים למניעת מטרדי רעש למגורים. עמידה במפלסי רעש המותרים לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. תיאסר פריקה וטעינת סחורה/בלוני גז/ פחי אשפה בין השעות 22:00 עד 06:00, בהתאם לסעיף 6 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. איסור התקהלות/הושבת לקוחות בחלקים חיצוניים של העסקים הגובלים במגורים. עמידה במפלסי רעש מותרים עד 23:00 בלילה על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, איסור מוחלט להשמעת מוסיקה כלפי חוץ (או באופן שתישמע בחוץ) בין השעות 23:00 ל- 07:00.
6.7	חשמל	<p>חשמל:</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום 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>

6.7	חשמל
	<p>(2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. - תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תאורה: מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> <p>תחנות טרנספורמציה: לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי בהתאם לדרישות מחלקת הניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p>

<p>6.8</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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>אספקת מים :</p> <p>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.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל, ע"ח מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p> <p>מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>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>ביוב :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>בתחום המגרש עובר קו ביוב ציבורי. יש לשמור על תקינותו</p> <p>ניקוז-תיעול :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פיתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</p> <p>2. השטח הכלול בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א 4/ב/34 כאזור פגיעות מי תהום גבוהה (א 1)</p> <p>אשפה :</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>נספח סניטרי :</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול אישור סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p>	
<p>6.9</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המסחר ניקוז, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p>



6.9	הוראות פיתוח
<p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב המסחר במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. אשפה - תהיה הפרדה בין האשפה של המסחר ואשפה של המגורים.</p>	



6.10	ניהול מי נגר
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. 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. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	

6.11	שמירה על עצים בוגרים
<p>בתחום התכנית מצויים עצים בוגרים, המסומנים לשימור. בכל בקשה להיתר בניה במרווחים, למבנים מותרים, כגון ממ"ד, מעלית וכד' - יש לקבל אישור פקיד היערות לענין העצים הבוגרים.</p>	



6.12	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות לעסק, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר. 2. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס העיר. 3. פיתוח חזית המסחר יעשה ע"י היזם ובתאם עם העירייה. 4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חוות דעת איגוד ערים - חיפה להגנת הסביבה.</p>	

6.13	היטל השבחה
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

6.14	הריסות ופינויים
<p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 6 שנים מיום מתן תוקף ורישום בילקוט פרסומים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13