

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0719815

חפ/מק/2406/ב-ר' העלייה השנייה 14 חזית מסחרית

חיפה

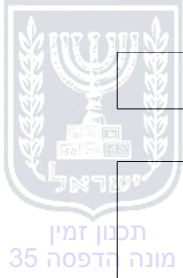
מחוז

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

החלקה במצב המאושר מיועדת למגורים ב בהתאם לחפ/421. על החלקה קיים מבנה הכלול ברשימת השימור העירונית, התכנית מוגשת להסדיר שימוש מסחרי בקומת הקרקע של המבנה תוך הוספת חזית מסחרית. וכן לקבוע את המבנה כמבנה לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2406/ב-רח' העלייה השנייה 14 חזית מסחרית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0719815

1.2 שטח התכנית 0.649 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (13), 62 א (א) (2)

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	198776
קואורדינאטה Y	748638

### 1.5.2 תיאור מקום

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

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	העליה השניה	חיפה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11750	מוסדר	חלק		14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
11750	10820

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
304-0350298	102

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



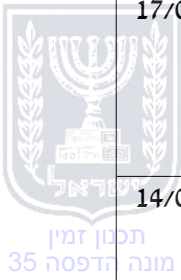
תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
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
23/11/2016	931	7384	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0350298 ממשיכות לחול.	שינוי	304-0350298
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400 / יב
29/03/2005	2170	5384	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ה/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה/ 1 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/ 229 / ה/ 1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. הוראות תכנית חפ/ 229 / י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 421	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 421. הוראות תכנית חפ/ 421 תחולנה על תכנית זו.	0		29/06/1939
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	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 / 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/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 1400 / יב/ 3	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/ 3. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5367	1615	15/01/2005
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 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חנא נקארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חנא נקארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 23 04/03/2021	חנא נקארה	09/01/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 38 15/02/2021	חנא נקארה	09/01/2021	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק (1)	3	04-8356356	04-8356128	vardal@haifa.muni.il
	פרטי	רפאל מלח			חיפה	העליה השניה	14			hananakk@zahav.net.il
	פרטי	דוד שמיץ			חיפה	העליה השניה	14			hananakk@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עיריית חיפה מגישת התכנית בעניין הרחבת הדרך ושימור המבנה..

**1.8.2 יזם**

**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	חנא נקארה			חיפה	ביאליק	3	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@netvision.net.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

הוספת שימוש מסחרי בקומת קרקע במגרש מגורים, הרחבת דרך וקביעת מבנה לשימור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שימוש למסחר בקומת קרקע במבנה מגורים
- ב. הרחבת רחוב העלייה השנייה
- ג. קביעת מבנה לשימור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101
חזית מסחרית	מגורים ב'	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	201
מבנה להריסה	מגורים ב'	101
מבנה לשימור	מגורים ב'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	648.75	100
סה"כ	648.75	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	41.57	6.41
מגורים ב'	607.18	93.59
סה"כ	648.75	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>משמש למגורים ומסחר בקומת הקרקע</p> <p>חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים שירותים בנקאיים, מרכולים, ושרותי מזון כמו: מסעדות, בתי קפה, וכל בתי עסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים. כמו כן יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים לשירותים שכונתיים ושירותי רפואה (מרפאות ומרפאות רופאים) .</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הריסת חלקי המבנים בתחום השטח המיועד להפקעה לדרך יהיו במועד שייקבע ע"י מה"ע.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת שימור לעיצוב החזית המסחרית</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה לשימוש המסחרי בקומת הקרקע יהיה קבלת התייחסות ואישור איגוד ערים להגנת הסביבה וע"פ אופי השימוש לנושא מניעת מטרדים לדיירי המבנה והסביבה</p>
ג	<p><b>תשריט התכנית</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>ישמש למסחר ובקומת הקרקע בלבד.</p>
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, חניית כלי רכב ומעבר תשתיות ציבוריות, עפ"י התכניות התקפות במקום.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה .</p> <p>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.</p> <p>ד. כל המבנים והגגונים המסומנים להריסה בתחום הדרך יפוננו ויהרסו על פי המועדים שיקבעו על ידי מהנדס העיר.</p>

4.2	דרך מוצעת
ה.תתקבל התייחסות אגף דרכים והתייחסות פקיד היערות לעץ הקיים בתחום הדרך טרם הרחבת הדרך.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
72 (6)	1 (5)	3	9 (4)	6	50 (3)	110	288 (2)	714 (1)	649	101	מגורים ב'	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

### הערה ברמת הטבלה:

א: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הרחוב בחזית הבנין.

ב: קווי בניין יהיו לפי תשריט מצב מוצע.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 180 מ"ר מהשטח העיקרי מיועדים למסחר בקומת הקרקע.

(2) 18.5 מ"ר משטחי השרות מיועדים למסחר בקומת הקרקע שטחי השרות למסחר יחושבו לפי חפ/1400 שש על כל שינוייה. שטחי השרות למגורים יחושבו לפי חפ/229/1 ו- חפ/229/2 למגורים. ניתן להעביר את שטחי השרות המיועדים לחניה מקורה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(3) 85% תכנית תת קרקעית.

(4) גובה המבנה הוא ממפלס 0.00 עד פני הגג ומעל גובה זה תותר יציאה לגג, מעקה ומתקנים טכניים או עליית גג בהתאם להוראות חפ/229/1 על שינוייה.

(5) קומה המיועדת לחניה בלבד.

(6) יותרו שטחי מרפסות זיזיות של 12 מ"ר לכל יחיד במבנה.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

שמירה על הצורה החיצונית של הבניין :  
 על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

### 6.2 בינוי ו/או פיתוח

תנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.  
 לפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי ומכל ריצוף כך שיאפשר חלחול מי נגר עילי.

### 6.3 עתיקות

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978
- במידה ונדרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשה היזם על חשבונו את כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### 6.4 חניה

פתרון החניה יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

### 6.5 איכות הסביבה

- הנחיות כלליות לאיכות סביבה :
- מקורות אנרגיה : יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנזין.
  - זיהום אוויר : לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה.
  - ריח : לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.
  - רעש : מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 8990 , הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.
  - שפכים : שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.

איכות הסביבה	6.5
<p>לא יותר שימוש במלח או תמלחות או פליטה שלהם עקב תהליך הייצור.</p> <p>6 חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 8993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.</p> <p>7. מניעת זיהום קרקע ומי תהום לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים. אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>8. דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות הפרדתה ואחסונה לצורך מיחזור, סילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>9. אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה לשימוש המסחרי בקומת הקרקע יהיה קבלת התייחסות ואישור איגוד ערים להגנת הסביבה וע"פ אופי השימוש לנושא מניעת מטרדים לדיירי המבנה והסביבה.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.6
<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 סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי להגשת הבקשה להיתר יש להגיש תשריט חלוקה.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק</p>	
חשמל	6.7
<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. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני</p>	



6.7

חשמל

ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, ,

מציר הקו

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך

תייל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'

תיל חשוף או מצופה

2 מ"ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

35.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל.

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

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.

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.

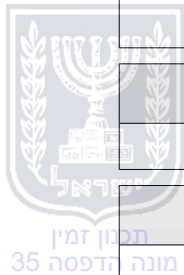


<p><b>6.7 חשמל</b></p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון 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. 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><b>ביוב</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות 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><b>ניקוז-תיעול</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תקשורת</b></p> <p>קווי טלפון כבלים ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 ניהול מי נגר</b></p> <p>ניהול מי נגר עפ"י תמ"א 1 : תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות : א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p>	<p><b>6.12</b></p>



<p><b>6.12</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.          ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.          ד. בעת חפירה בקרבת עצים לשימור יש לשמור על מרווח עבודה מינימאלי.          ה. קירות במילוי בקרבת עצים לשימור יבוצעו באמצעות קידוחים במרווח המקסימאלי האפשרי מהעץ וקורות יסוד בגובה פני השטח הקיימים וללא חפירה לאורך הקיר.          ו. טרם הרחבת הדרך תתקבל התייחסות פקיד היערות לעץ הקיים בתחום הדרך.</p>	
<p><b>6.13</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.          2. לפני הוצאת היתר בניה יש לקבל הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.          3. דרישה לפינוי פסולת בכמות שהוערכה לאתר מוסדר.          4. בגמר הבניה לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר יש לבדוק את אישורי הכניסה של הפסולת היבשה לאתר המוסדר ע"ש בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר.          5. אצירה והרחקת אשפה.          מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p><b>6.14</b></p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין 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 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.          ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.          ז. מכוונות 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.</p>	
<p><b>6.15</b></p>	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>שרותי כבאות - מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק</p>	

<b>מקלטים</b>	<b>6.16</b>
מקלטים ומרחבים מוגנים. לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.17</b>
היטל השבחה ישולם כחוק .	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.18</b>
הפקעה : כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון ובניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	



### 7.2 מימוש התכנית

לייר
------

