

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0822825

חפ/1612/כ- רח' חומה ומגדל 22, קרית חיים, חיפה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/01/2021

להפקיד את התכנית לדוד

16/06/2021

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

התכנית מציעה הקמת בניין לשימושים מעורבים בהתאם לייעוד "רחוב עירוני מיוחד" בתכנית המתאר חפ/2000. במבנה מוצעת קומת מסחר במפלס הרחוב, 2 קומות משרדים מעל קומת הקרקע המסחרית ומעליהן 3 קומות מגורים. סך הכל מוצעות 6 קומות. התכנית מציעה מבנה עם חזית מסחרית פעילה המלווה את רחוב אח"י אילת לאורכו ומציגה כניסה ויציאה למתחם מהרחוב הצידי חומה ומגדל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/1612/כ- רח' חומה ומגדל 22, קרית חיים, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0822825

שטח התכנית 0.664 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	207387
קואורדינאטה Y	747116

1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות חומה ומגדל 22 ואח"י אילת 56, מערבית לשדרות ההסתדרות, קרית חיים - חיפה.

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
	22	חומה ומגדל	חיפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11539	מוסדר	חלק	45	

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
18/09/2017	9571	7590	חפ/מק/1888 א תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0332726
10/02/2019	7484	8106	חפ/1400/שש/1 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ יב
19/08/1971	2472	1747	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1499 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	חפ/ 1499

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1853 ממשיכות לחול.	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/ 229 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62	14/10/1976
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ו / 1 ממשיכות לחול.	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
חפ/ 62 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ/62/א ממשיכות לחול.	482		27/12/1934
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	4896	4052	26/06/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 1499 / ה. הוראות תכנית חפ/ 1499 / ה תחולנה על תכנית זו.	4990		31/05/2001
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 222	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 222 ממשיכות לחול.	782		12/05/1938
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 / 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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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		14: 28 05/05/2021	מרסלו מרינברג	05/05/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 24 09/05/2021	שרון לבנברג דנגור	07/05/2021		1: 100	מנחה	תנועה
לא		10: 41 07/04/2021	יעקב קום	07/04/2021	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



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			א. תמרים בניה ופיתוח בע"מ	חיפה	דרך יפו	81	04-8525303	04-8521412	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

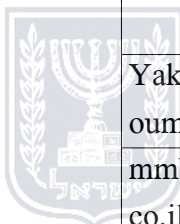
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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		קום אדריכלים	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
אדריכל	אדריכל	מרסלו מרינברג	37615	מרסלו מרינברג אדריכל ובונה ערים	קרית מוצקין	הרב קוק	19	04-8732121	04-8732828	mmb@mmb. co.il
מהנדסת תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	שרון לבנברג דנגור	105903	ל.ד. שרון הנדסת תנועה וכבישים	בוסתן הגליל	(1)		077-4110420	077-4110421	I.d.sharon@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	583	בני שפירא מדידות	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

הקמת מבנה חדש הכולל שימושי מסחר, מגורים ומשרדים בחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד הקרקע לייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה".

ב. תוספת זכויות בנייה.

ג. קביעת מספר יח"ד ל-7.

ד. קביעת שימושי משרדים ומגורים מעל קומת קרקע מסחרית.

ה. הוספת קומות והגדלת גובה בניין ל-6 קומות מעל הקרקע.

ו. שינוי קו בניין.

ז. קביעת זיקת הנאה.

ח. הרחבת דרך - רחוב חומה ומגדל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	200	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מגורים מסחר ותעסוקה	100	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	200
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	100
		זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	200
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
		להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
		סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	664	100
סה"כ	664	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	42.27	6.37
מגורים מסחר ותעסוקה	621.77	93.63
סה"כ	664.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
ב	זיקת הנאה

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.

מסחר - בקומת הקרקע יותר שימוש מסחרי בלבד, כגון: חנויות, מרכולים, בתי קפה ומסעדות, שירותי מזון (כל עסק מבשל ו/או העוסק בתחום ההסעדה), למעט פאב.
תעסוקה - בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע, קומות א-ב, יותר שימוש לשם תעסוקה, משרדים ושירותים אישיים כגון מספרה, מרפאה פרטית וכדומה.
מגורים - בשלוש הקומות העליונות, קומות ג-ה - יותר שימוש מגורים.

א. יותר קירוי קל ו/או סגירת חורף, לצורך שירותי ההסעדה והמסחר שבקומת הקרקע, זאת ע"פ התכניות המאושרות לקירוי ולסגירת חורף המאושרות באזור, ובאישור מהנדס העיר ולפי שביעות רצונו ובאופן שיישמר מעבר חופשי לציבור.
ב. תותר הקמת אנטנה בגג המבנה בתיאום ובאישור איגוד ערים להגנת הסביבה ואישור רת"א ובאישור כל הגורמים הנוגעים לכך בחוק.
ג. לא תותר השמעת מוזיקה בשימוש המסחרי בקומת הקרקע, למעט מוזיקת רקע, תנאי זה יהווה תנאי ברישיון העסק.

סימון מהתשריט: **זיקת הנאה למעבר רגלי**
יישמר מעבר חופשי ותקני בשטח זיקת הנאה לטובת הולכי רגל.
שטח זיקת הנאה למעבר רגלי במרווח הקדמי לרחוב אח"י אילת ייפותח באופן רציף עם המדרכה הסמוכה לו. ניתן לקרות שטח זה ע"י סטווין באישור מהנדס העיר באופן שיישמר מעבר חופשי לציבור.
במידה ולא ייבנה סטווין יישתלו במרווח הקדמי לכיוון רח' אח"י אילת עצי צל לאורך המדרכה. במרווח הקדמי לכיוון רח' חומה ומגדל יישתלו עצי צל לאורך המדרכה.
סוג העצים, אופן השתילה והמרווח בין העצים יתואמו עם מח' תכנון נוף בעיריית חיפה במסגרת תכנית פיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
																שרות	עיקרי
	3 (5)	5 (4)	3 (3)	3 (2)	1			53	360	210 (1)	150	622		100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	3 (5)	5 (4)	3 (3)	3 (2)	2			53	600	200	400	622		100	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה	
84	3 (5)	5 (4)	3 (3)	3 (2)	3		7	53	827 (6)	285	542	622		100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
84	3 (5)	5 (4)	3 (3)	3 (2)	6	26.7 (7)	7	53	1787 (6)	695	1092	622	סה"כ	100	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	

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. שטחי השירות למסחר ולמשרדים יחושבו בהתאם לתכנית חפ/1400/שש/1 ושטחי השירות למגורים יחושבו בהתאם לתכנית חפ/229/5.

ב. בנוסף לשטחים למסחר יותר שטח לפרגוד קבוע בכפוף לתכנית 304-0332726 ובהתאם להנחיות תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כוללים שטח לחניה מקורה וסטווין במפלס הקרקע, בשטח של כ-90 מ"ר.

(2) לכיוון השביל המזרחי (חלקה 79).

(3) לכיוון חלקה 44.

(4) לכיוון רח' חומה ומגדל.

(5) לכיוון רח' אח"י אילת.

(6) לא כולל שטח מרפסות.

(7) לא כולל קומה טכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<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 סווג 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 להגשת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית איחוד וחלוקה ובמתן התחייבות לביצוע ויישום החלוקה הנ"ל.</p> <p>ו. לצורך הסדרת מעבר הולכי רגל בתחום המרווח הקדמי לרח' אח"י אילת תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י תשריט התכנית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. כמו כן בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
6.2	הפקעות ו/או רישום
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבנייני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 189, 188, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>	
6.3	חניה
<p>א. חניה למגורים תהיה ביחס של חניה אחת ליחידת דיור.</p> <p>החניה לשאר השימושים תהיה בהתאם לאזור א' ביישוב עם מתע"ן בתקנות החניה.</p> <p>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>ג. לא תותר חניה במרווח הקדמי לכיוון אח"י אילת.</p>	
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
<p>הבקשה להיתר הבניה תוגש לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, על מנת לאשר את השימושים העסקיים הכוללים שרותי אוכל, העלולים להוות מטרד לסביבתם. במסגרת היתר הבניה ייקבעו תנאים ספציפיים להפעלת העסק, במטרה למנוע מטרד לסביבה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
6.5	עיצוב אדריכלי
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין:</p> <p>על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה ועל הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	



<p>6.6 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.6</p>
<p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה ותכלול הוראות לשתילת עצי צל לאורך המדרכות במרווחים הקדמיים.</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. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין וכקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 40 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות-טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה 2005- וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל היתר לפני הוצאת היתר. 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). 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>6.10 הריסות ופינויים</p>	<p>6.10</p>
<p>חלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע, יהרסו ויפוננו לאתר פינוי פסולת ע"י בעלי הקרקע ויוזם התכנית במימונם ובאחריותם בלבד, כתנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית זו.</p>	
<p>6.11 חשמל</p>	<p>6.11</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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>	

3. על אף האמור בסעי' ב 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.

ג. 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: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.

ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'

- תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.30 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'.

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ'.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.50 מ'.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.

ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל.

י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1.00 מ'.

יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם 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.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.



6.12

תשתיות

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. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

א. אספקת מים מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל ותתואם עם 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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. ביוב מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית 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.

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.

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.

ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6.13

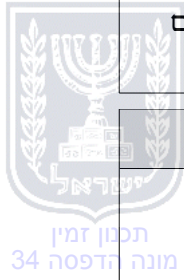
ניהול מי נגר

א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.

ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.13</p>
<p>בחומרים נקבוביים וחדירים. ג. תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי, להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.14</p>
<p>לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו. במידה והמבנה לא ייהרס, היתר לתוספת בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>על העצים הבוגרים המסומנים על גבי התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור תכנית פיתוח בקנה מידה 1:500 שתכלול סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 3 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. 4. לא יינתן היתר בניה הכרוך בהעתקה או בכריתה של עצים בוגרים אלא לאחר הגשת סקר עצים וקבלת רישיון לפי פקודת היערות. 5. לעץ האגוז המסומן להעתקה תתקבל התייחסות פקיד היערות במסגרת היתר הבניה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה</p>	



<p>ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>
<p>משך הזמן המוערך למימוש התכנית הוא 7 שנים.</p>