

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0825695

חפ/מק/2435 א - רח' מוריה 95, חיפה

חיפה

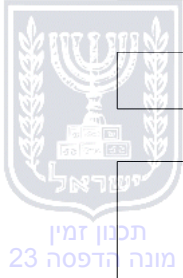
מחוז

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

על חלקה 31 בגוש 10773 קיימים שני מבנים. המבנה הקדמי הוא בן שלוש קומות כאשר במקור אושרו בו 6 יח"ד בשני אגפים. בפועל, קיימים במבנה הקדמי שימושים מסחריים בק. הקרקע ובחצי קומה מעל. מטרת התכנית היא הסדרת השימוש המסחרי בקומת הקרקע ובחצי הקומה מעל בחזית המבנה. במסגרת התכנית מוצעת גם הרחבת רחוב מוריה ע"ח שטח החלקה לצורך הרחבתו בעתיד ל- 30 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/2435א - רח' מוריה 95, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0825695

1.2 שטח התכנית 1.085 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 62א (א) (2), 62א (א) (4)

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	199050
קואורדינאטה Y	744200

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים.

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
	95	שד מוריה	חיפה

שכונה כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10773	מוסדר	חלק	31	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
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
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
חפ/ 1840	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1840. הוראות תכנית חפ/ 1840 תחולנה על תכנית זו.	3503	350	26/11/1987
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 י/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 י/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229 י/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229 י/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 י/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229 י/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ 718 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 718 א. הוראות תכנית חפ/ 718 א תחולנה על תכנית זו.	1554	47	25/09/1969



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית 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
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/ 136	החלפה		0		
חפ/ 1590	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1590. הוראות תכנית חפ/ 1590 תחולנה על תכנית זו.	2550	1848	12/07/1979
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/ 424	החלפה		0		15/02/1939
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 229 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר טאנוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר טאנוס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 27 28/06/2021	אמיר טאנוס	27/06/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 55 15/06/2021	אמיר טאנוס	15/06/2021	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
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	(1)		04-8356356	04-8356128	Varda1@haifa.muni.il
	פרטי	שפי יאיר			חיפה	שד מוריה	95	077-4151301	077-4151301	
	פרטי	גילה סגל			חיפה	שד מוריה	95	04-8346006	04-8346006	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עיריית חיפה מגישת התכנית בעניין הרחבת הדרך, כתובת: רח' ביאליק 3.

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	אמיר טאנוס	50741		חיפה	דרך יפו	25	04-8532451	04-8511808	tanousengineers@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8536605	alinor@levenberg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 בחזית מבנה הפונה לרחוב מוריה בקומה הקרובה למפלס הרחוב בבניין קיים בהתאמה לחפ/2000, שינוי קווי בניין והרחבת רחוב מוריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע ממגורים למגורים ומסחר והוספת שימוש מסחרי במבנה הפונה לרחוב מוריה בקומה הקרובה למפלס הרחוב - בהתאמה לחפ/2000.
- ב. שינוי בקווי בניין.
- ג. הרחבת רחוב מוריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1012
דרך מוצעת	1003
מגורים ומסחר	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1001
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1001
להריסה	דרך מאושרת	1012
להריסה	דרך מוצעת	1003

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	48	4.42
מגורים א'	1,037	95.58
סה"כ	1,085	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	47.28	4.35
דרך מוצעת	71.46	6.57
מגורים ומסחר	968.1	89.08
סה"כ	1,086.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, חניית כלי רכב ומעבר תשתיות ציבוריות, עפ"י התכניות התקפות במקום.
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י אגף מנהל דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכלל: 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	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, חניית כלי רכב ומעבר תשתיות ציבוריות, עפ"י התכניות התקפות במקום.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה 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. הריסת חלקי המבנים בתחום השטח המיועד להרחבת הדרך יהיה במועד שייקבע ע"י מה"ע לביצוע ההרחבה.</p> <p>ה. מועד הרחבת הדרך על פי תכנית זו תהיה ע"פ דרישת מה"ע ובמועד שייקבע על ידו.</p> <p>ו. פתרון הגישה לבניין יוצג בנספח הבינוי בהתאם להרחבת הדרך הנדרשת שיאושר ע"י אגף דרכים ונוף.</p> <p>ז. הגדר תוסט לגבול ההרחבה בחזית הבניין (לאחר הרחבת הדרך ל- 30 מ').</p> <p>ח. תנאי למתן היתר לדרך המוצעת, יהיה תאום ואשור חברת החשמל בכל הנוגע לפינוי תשתיות חשמל קיימות.</p>
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	א. השימושים המסחריים בקומה הקרובה לרחוב (קומת הקרקע) יהיו: מסחר קמעונאי ומשרדים



4.3	מגורים ומסחר
	<p>לשירותים אישיים.</p> <p>ב. במבנה הקדמי יותר שימוש מסחרי בקומה הקרובה למפלס הדרך (קומת קרקע) בלבד ומעל יותר שימוש למגורים בלבד. במבנה האחורי יותר שימוש למגורים בלבד.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר יהיה הגשת סקר עצים עדכני.</p> <p>2. הבקשה להיתר לשימושי מזון ולשימושים אחרים הפועלים בשעות הלילה תועבר לקבלת התייחסות ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה להולכי רגל יותר מעבר לכלל הציבור.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>א. השטח המותר למסחר ימוקם במפלס הרחוב או במפלס הקרוב אליו (קומת קרקע).</p> <p>ב. הכניסות לשימוש המסחרי יהיו נפרדות מהכניסות למגורים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
										1001	מגורים	מגורים ומסחר
								428		1001	מסחר	מגורים ומסחר
84 (2)	4	12 (1)	7	32.9	77	751.5	129.5	622	977	סה"כ שטחי בניה	מגורים ומסחר	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין עפ"י תשריט מצב מוצע.

ב. הכניסה הקובעת לבניין היא במפלס המסומן 0.00 בכל אגף (מפלס הכניסה) כמסומן בנספח הבינוי.

ג. שטחי השירות למגורים יחושבו לפי חפ/229/י על שינוייה ושטחי השירות למסחר יחושבו לפי חפ/1400/שש/1 - 304-0447052

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה אינו כולל את מעקה הגג, מבנה יציאה לגג ומתקנים טכניים על הגג ...

(2) 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.
6.3	חניה
	תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
6.4	איכות הסביבה
	הנחיות כלליות לאיכות סביבה: 1. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנזין. 2. זיהום אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה. 3. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת. 4. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 8990, הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה. 5. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים. לא יותר שימוש במלח או תמלחות או פליטה שלהם עקב תהליך הייצור. 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. 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. 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. 9. אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים. 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23


<p>6.4 איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>																
<p>והסביבה.</p>																	
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה :</p> <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 לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.5</p>																
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</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.</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' 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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, ,</p> <table border="0" data-bbox="414 1456 1260 2105"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>תייל מבודד צמוד למבנה</td> <td>0.3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>תיל חשוף או מצופה</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 מ"ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> </table>		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 אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'
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 אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'																



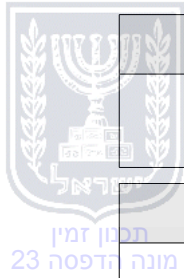


חשמל	6.6
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל.
י. ארון רשת	1 מ'
יא. שנאי על עמוד	3 מ'
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</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 בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

ביוב וניקוז	6.7
<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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

	6.7 ביוב וניקוז	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. ביוב 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. ניקוז-תיעול. 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 בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	
	6.8 ניהול מי נגר	6.8
	<p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום בחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.9 חיזוק מבנים, תמ"א / 38 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התופת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית, על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23/06/08).</p>	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודות היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בשימור. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית פיתוח בקני"מ של לפחות 500:1 שיכלול בין היתר סימון ררדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה ע"פ מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי ע"פ פקודת היערות. ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת עץ או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. ד. העצים הבוגרים שיועדו להעתקה יועתקו רק במידה ולא ניתן יהיה לשלבם בפיתוח החניה ובהסדרי התנועה. במקומם יינטעו עצים אחרים בתחום המגרש</p>	6.10
	6.11 שרותי כבאות	6.11
	<p>מפה מצבית שתוכן ע"פ הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מ</p>	

<p>6.11 שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק</p>	
<p>6.12 מקלטים</p>	<p>6.12</p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	
<p>6.13 היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק</p>	
<p>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.14</p>
<p>הפקעה: כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבנייני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים 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.</p>	



7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p></p>	

