

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0719203

חפ/מק/1602/ו-אתר למלונאות ומסחר ליד רכבל תחתון, בת גלים

חיפה

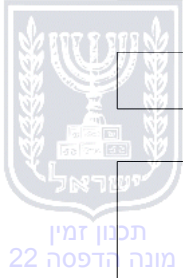
מחוז

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

בתחום "מוקד ב" בתכנית חפ/1800 ביעוד "אזור נופש" קיים מבנה תחנת הרכבל התחתון ובצמוד לו מבנה מסחרי בן 2 קומות המשמש כמסעדה.
תכנית זו באה להוסיף בתחומה את השימוש לתיירות, מסחר ונופש במטרה לבנות בתחום התכנית מבנה למלונאות ושטח מסחרי המשרת את באי הטיילת והמלון, בהתאם לתכנית חפ/2000.
המבנה יכלול מלונות בת 24 סוויטות בסווג נופש A.
בקומה הקרקע בחזית הפונה לטיילת יפעלו שירותי מסחר שונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1602/ו-אתר למלונאות ומסחר ליד רכבל תחתון,
בת גלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
304-0719203

שטח התכנית
1 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (19), 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	197583
קואורדינאטה Y	748531

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בסמוך למבנה תחנת הרכבל התחתון מצידו המזרחי, מדרום לטיילת.

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	העליה השניה	96	

שכונה בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3004	לא מוסדר	חלק		9999
10818	מוסדר	חלק		58, 62

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 / 3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 / 3 ים - תיכון
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
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2000
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400. תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / תט
25/11/1982	308	2869	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1800 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1800
18/09/2017	9571	7590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 304-0332726. הוראות תכנית חפ/ 304-0332726 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0332726

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/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/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/107	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/107.	629		17/09/1936



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיא ארבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיא ארבל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	18/07/2021	גיא ארבל	10: 05 25/07/2021	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100	1	13/07/2020	אלי מסלובסקי	10: 06 25/07/2021	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	13/07/2021	אלי אסיף	13: 10 19/07/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/07/2021	גיא ארבל	18: 04 15/07/2021	נספח מצב מאושר	לא

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	03-9533333	04-8645537	
	פרטי			אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	טירת כרמל	הפטיש	2	04-8577080	04-8577081	info@almo gim.co.il

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
אדריכל	עורך ראשי	גיא ארבל		אורן מ.א.ז. אדריכלים	חיפה	אידר	49	04-8244861		office@orena rchitects.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	א.ח.ר תכנון בע"מ	טירת כרמל	(1)		077-9215555	077-9215559	office@mato p.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אלי מסלובסקי	6263157		חיפה	גדנע	10		153-54-532575	office@emar ch.co.il
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512884	alinor@leven berg.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 52.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מונח	הגדרת מונח
"אזור נופש" בתכנית המאושרת	"מסחר ותיירות" עפ"י יעודי מבא"ת, ובהתאם ליעוד בתכנית חפ/2000.

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 למסחר ותיירות סמוך לרכבל התחתון בטיילת בת גלים, כחלק מפיתוח החזית הימית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת עירוב שימושים במגרש בהתאם לחפ/2000 (מסחר ומלונאות בלבד) ללא מגורים.
- ב. תוספת קומות וזכויות בניה בהתאם לחפ/2000.
- ג. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ד. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם לסעיף 62 א (א) (19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותיירות	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותיירות	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור נופש	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	999.98	100
סה"כ	999.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מלונאות, ושירותים נילוויים למלונאות המפורטים בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>2. שימושים מסחריים שונים כגון חנויות, מסעדות ובתי קפה וכד'.</p> <p>3. חניה.</p> <p>4. לא יוקם במקום פאב או דאנס בר או אולם/גן ארועים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. יש להסתיר ככל שניתן מתקנים טכניים. מיקום מערכות טכניות ומיזוג אויר יופיע בהיתר הבניה.</p> <p>לא תותר התקנת מזגנים על מרפסות או חזיתות המבנה ללא מסתור באופן גלוי המהווה מטרד אסתטי ואקוסטי.</p> <p>2. תותר התקנת מעקה גג עד גובה של 3 מטר לצורך הסתרת מתקנים טכניים.</p> <p>הסתרת המתקנים תבוצע בהתאם להנחיות ואישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>3. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג שהוא בצורה גלויה.</p> <p>4. חומרי הגמר של חזיתות המבנה, המעקות וכל אלמנט חיצוני יהיו מחומרים קשיחים ועמידים העומדים בתקנים ומתאימים לסביבה הימית.</p> <p>5. מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים ושיטות היישום יהיו בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים.</p> <p>6. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אויר והאיוורור במבנה כולו וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכו'.</p> <p>7. לא יותר למקם קולטי שמש במרפסות יחידות האירוח.</p> <p>קולטי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן נסתר.</p> <p>8. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים, שלא עפ"י היתר הבניה.</p> <p>9. תותר התקנת מערכת קולטים פוטו-וולטאים על גג המבנה.</p> <p>10. תותר הקמת בריכה בקומות המבנה או על הגג.</p> <p>11. יותר להוסיף קירוי זמני לבריכה, שטחו יכלל בשטחי השרות.</p> <p>12. הבניה תבוצע תוך מענה לתקנים ושילוב אמצעים וחומרי "בניה ירוקה" ככל שניתן.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימו ותתחברנה למבנה בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכדומה.</p> <p>2. תותר בניית מצללה מחומרים קשיחים וכחלק שלם ובלתי נפרד מעיצוב המבנה כולו. תכנון המצללות יוצג בבקשה להיתר בניה כחלק אינטגרלי מתכנון המבנה כולו.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>תיירות:</p> <p>1. תותר הקמת מלונית לרבות מלונית סוויטות עירונית כמפורט בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג</p>

4.1	מסחר ותיירות
	<p>מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>2. יותרו יחידות אירוח ו/או חדרי מלון בכל קומות המבנה, למעט קומת הקרקע, עפ"י המפורט בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>3. שטח מינימלי ליחידת אירוח יהיה עפ"י המפורט בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>4. יותר להישען על תשתית ההסעדה הקיימת במלון ובסביבתו הקרובה כדי לספק לאורחים את השירותים הנדרשים בתחום.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.</p> <p>6. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהינה בבעלות אחודה.</p> <p>7. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים, ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>8. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p> <p>מסחר:</p> <p>1. השטח המסחרי יהיה בקומת הקרקע, בחזית הצפונית לכוון הטיילת.</p> <p>2. יותר מסחר לחנויות, מסעדות ובתי קפה.</p> <p>בתי אוכל יותרו רק אם הובטחו כל התנאים הסביבתיים באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>יתוכנו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>תותר התקנת מערכות טכניות על גג המבנה ובלבד שהגג, על כל מערכותיו, יטופלו כחזית חמישית לרבות הסתרת המתקנים.</p> <p>כללי:</p> <p>1. תבוצע הפרדה פיזית בכניסות לשימושים השונים, תותר מבואה משותפת.</p> <p>2. בהתאם למדיניות הפעלת המבנה ובכדי להמנע מכפילויות, יותרו שימושים משותפים לכל השימושים בשטחים ובמתקנים הציבוריים.</p> <p>3. בכל השימושים הקשורים בבריאות הציבור כגון מסעדות, בתי קפה, חדר כושר, ספא, בריכת שחיה ומלתחות יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. סה"כ מס' הקומות לא יעלה על 4.</p> <p>קומת הקרקע תהיה מסחרית עם חזית מסחרית רציפה לכל אורכה, הפונה לכיוון הטיילת, כאשר כלפי רח' יוברט המפרי, ניתן לאפשר שטחים עבור מלונאות.</p> <p>מעל הקומה המסחרית יותרו 3 קומות, כאשר 3 קומות ישמשו למלונאות (ללא מגורים).</p> <p>הגובה הסופי של הבנין כולל המתקנים הטכניים שישולבו בקומה הרביעית לא יעלה על 21.1 מ' (+15.85 מעל פני הים).</p> <p>מעל גובה זה לא יותרו בליטות נוספות.</p> <p>2. כל חריגה מגובה הבינוי בתכנית כפי שנקבע ע"י הועדה המחוזית יהווה סטייה ניכרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	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)	תאי שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
288	4	16.95	24	80	319	3188	400	2500	1000	101	מסחר ותיירות

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:

- הכניסה הקובעת לבנין היא במפלס המסומן 1.10- בנספח הבינוי.
- קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. תותר בליטת מרפסות זיזיות מעבר לקווי בניין עד גבול המגרש.
- גובה המבנה נמדד ממפלס 1.10- ועד הגובה המקסימלי של הגג כולל מתקנית טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ניתן להוסיף שטחי שרות במידה וידרשו עפ"י תכנית חפ/1400/שש/1. 150 מ"ר ישמשו לקירוי זמני של הבריכה.
- מפלס +15.85 שהוא 21.10 גובה מוחלט.
- שטח מיועד למרפסות זיזיות בשטח של 12 מ"ר ליחיד בממוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה ינתנו על סמך תכנית זו לאחר אישורה.
 2. חשמל: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים, וכן כל המפורט בפרק 6.3 להלן.
 3. מים: אישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים המקומי.
 4. ביוב: אישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים המקומי.
 5. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בכל שלבי הבנייה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.
 6. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה 2005 וכמפורט בפרק 6.7 להלן.
 7. המבנה הקיים בחלקה ישולב במבנה החדש או ייהרס לפי הצורך.
 8. היתרי בניה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.
 9. הבקשה להיתר תוגש לוועדה לשימור טרם הדיון בוועדה המקומית, לצורך קביעת הנחיות בינוי בהתאמה למאפייני וערכי המתחם.
 10. יבוצע מיפוי פיזור האור כדי שלא יהיה זיהום אור בשטח.
 11. שתילת העצים והצמחייה יותאמו לאזור ויאושרו ע"י המח' לתכנון נוף כחלק מתכנית הפיתוח במסגרת הבקשה להיתר.
 12. לאורך החזית המסחרית ולצד המבנה, בין הטיילת לרכבל, תרשם זיקת הנאה לציבור לצמיחות.
- רישום הערת אזהרה, לנושא זיקת ההנאה, יהיה תנאי למתן היתר בניה.

6.2**חניה**

1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף, הן לכלי רכב והן לאופניים.
2. יותר שימוש במכפילי חניה.
3. החניה תהיה בתחום המגרש.
4. תותר התקנת חניות תפעוליות בחזית הדרומית בתחום זכות הדרך.

6.3**חשמל**

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'



חשמל	6.3
<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה -3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשות להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>2. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.</p> <p>4. באם נדרש, יותר להקים את תחנת הטרנספורמציה בגבולות המגרש (בקו בנין 0) ובמפלסי החניונים התת קרקעיים.</p> <p>5. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתרשם עליה זכות מעבר.</p> <p>6. מתן היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור של היחידה האיזורית לאיכות הסביבה ורשות כיבוי ארצית.</p> <p>7. תותר הקמת מבנה תחנת הטרנספורמציה כחלק מפיתוח הקירות התומכים.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים מי כרמל ואגף התברואה בעיריית חיפה לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p>	

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד המים מי כרמל ואגף התברואה כמפורט להלן.
ג. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

ד. אספקת מים:

1. מקור אספקת המים יקבע ע"י תאגיד המים מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם התאגיד.
התאגיד יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.

2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב ציבורי, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תוכניות מאושרות ע"י תאגיד המים מי כרמל.

3. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים המקומי ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.

4. על מתכנן הבנין 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 המים מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ה. ביוב:

לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים המקומי שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ו. מערכות כיבוי אש:

לצורך הבקשה להיתר בניה תוכן מפה מצבית שתכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

ז. אצירה והרחקת אשפה:

1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
2. תותר הקמת מבנה פחי אשפה בקו רחוב ובקו בנין צידי 0, ועפ"י הנחיית מהנדס העיר.
3. מתקני האשפה לא יהוו פגיעה נופית בחזית הרחוב.

ח. קווי טלפון ותקשורת:

קווי הטלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.

ניהול מי נגר

6.5

1. יותר לתעל מי נגר עילי אל מחוץ לגבולות המגרש.
2. עקב מיקום המגרש לא יחויב שטח לחלחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

	6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
	בכל המקומות הציבוריים בתחומי הבניין תהיה נגישות לבעלי מוגבלויות עפ"י החוק.	
	6.7 איכות הסביבה עפ"י הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה : 1. רעשי מנועים ומערכות קירור/איוורור : כל מנוע, מדחס, מעבה, מפוח או מערכת מכנית השייכת לעסקים ידרשו לעמוד במפלסי הרעש המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990, מומלץ לתכנן מראש אזור המיועד למערכות אלו בכדי שלא תיצורנה מטריד (מטרד רעש בלתי סביר-רעש העולה על 40 דציבל בתוך בית מגורים עם חלון פתוח בשעות הלילה 00:00-22:00:6). 2. רעשי פריקה/טעינה : חל איסור פריקת סחורות לעסקים בין השעות 00:22 עד 00:06, האחריות לכל היא של בעלי העסקים. נבקש לדעת אילו עסקים יקומו במקום בשלב ההיתר. 3. מוסיקה : לא תותר השמעת מוסיקה כלפי חוץ לאחר השעה 00:23 ובין השעות 00:14 עד 00:16. 3. בשלב היתר הבניה ימסרו לאיגוד ערים לאיכות הסביבה אילו עסקים יקומו במקום.	6.7
	6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה א. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה : לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר. בהיתר הבניה-הצבת דרישה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). בגמר הבניה-לפני מתן טופס 4 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותופנה לאתר עירוני לפסולת בנין. ב. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכנית לבניה, אלא במקום שתואם מראש ואושר ע"י משרד מהנדס העיר.	6.8
	6.9 מקלטים לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר בהתאם להנחיית פיקוד העורף.	6.9
	6.10 חלוקה ו/ או רישום א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. 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. ג. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה	6.10

6.10	חלוקה ו/ או רישום
	במוסדות התכנון כתנאי להגשת הבקשה להיתר יש להגיש תשריט חלוקה. ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

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

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

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

20 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22