

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0670752

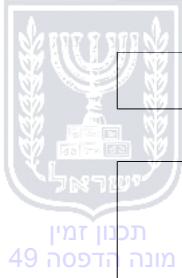
חפ/2509 בחטיבת גולני 58 בית הליקר חיפה

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:

10/03/2021

להפקיד את התכנית לדוד

24/10/2021

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

תוכנית זו באה להסדיר את הבנייה הקיימת על חלקות 35,36,37 בגוש 10874 בכתובת חטיבת גולני 58 חיפה תוך כדי ביטול שטחי דרך ושינוי ייעוד למע"ר בהתאמה לתכנית כוללת חפ/2000, והתאמת השימושים המותרים בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 חפ/2509 בחטיבת גולני 58 בית הליקר חיפה

מספר התכנית **מספר התכנית**
 304-0670752

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 2.532 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **לא**

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	201111
קואורדינאטה Y	745749

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
	58	חטיבת גולני	חיפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10874	מוסדר	חלק	35-37	65-66

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 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



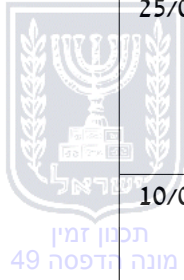
תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 גב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 גב תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 גב
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
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
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400 שש
05/08/1937		708	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 191. הוראות תכנית חפ/ 191 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	חפ/ 191
14/10/1976	62	2262	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ד ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 ד

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/ 229 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404	05/03/2019
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 / 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
חפ/ 263	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 263. הוראות תכנית חפ/ 263 תחולנה על תכנית זו.	0		08/03/1937
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 / תמא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 15. הוראות תכנית תמא / 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/ 1400 ש"ש/1). הוראות 304-0447052 תכנית תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019



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		00: 21 03/08/2021	חנא נקארה	01/12/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19: 26 26/07/2021	חנא נקארה	15/11/2020	1	1: 100	רקע	תנועה
לא		12: 55 12/08/2021	חנא נקארה	01/12/2020	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	יוסף אבו כליב			חיפה	חטיבת גולני	58	04-8507021		hananakk@ zahav.net.il
	פרטי	פאטמה אבו כליב			חיפה	חטיבת גולני	58	04-8507021		hananakk@ zahav.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.(רשות הפיתוח)

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		נקארה מהנדסים-חנא נקארה	חיפה	ביאליק	3	04-8507021		hananakk@z ahav.net.il
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne t.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

הסדרת בניה קיימת ברח' חטיבת גולני 58, תוך ביטול שטחי דרך ושינוי ייעודם מדרך למע"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול שטח דרך.

2. שינוי יעוד משטח דרך למע"ר

3. קביעת שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ושימושים ציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	101
דרך מאושרת	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	202, 201
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	101
חזית מסחרית	עירוני מעורב	101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	202, 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,107.98	82.74
מסחר	439.61	17.26
סה"כ	2,547.59	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,601.92	62.88
עירוני מעורב	945.67	37.12
סה"כ	2,547.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



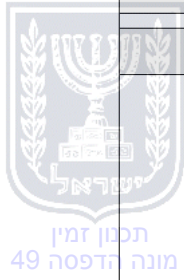
תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. תעסוקה</p> <p>4. מלונאות</p> <p>5. שימושים ציבוריים לא רגישים בבעלות פרטית (כגון מרפאות, משרדים עירוניים וכד').</p>
4.1.2	הוראות
א	הריסות ופינויים
	תנאי להריסה בניה קיימת בתוך תא שטח 101 יהיה קבלת התייחסות מחלקת שימור.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש כמעבר כלי רכב כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה 1965), למעט מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ושיקום 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>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
0	0	0	0	7	25 (3)	9 (2)	600 (1)	3600	945	101	עירוני מעורב	עירוני מעורב

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 הבניה מתייחסים לכלל השימושים על פי סעיף 4.11 (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ושימושים ציבוריים לא רגישים בבעלות פרטית כגון מרפאות, משרדים עירוניים וכד'..).
 ב. שטח יחידת דיור ממוצעת לא יעלה על 100 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות למגורים יחושבו לפי חפ/229/ על שינוייה. שטחי שרות למסחר, משרדים, מלונאות ושימושים ציבוריים יחושבו לפי חפ/1400/ שש על שינוייה.
- (2) מספר יחידות דיור למגורים. מספר יחידות מלונאות יקבע בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
- (3) גובה כולל קומת קרקע ומעליה 6 קומות. הגובה כולל חדר מדרגות לגג, מעלית ומתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49





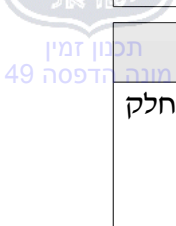

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>מלונאות:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/ 12 /1.</p> <p>2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>4. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <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, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>פתרון החניה יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>א. לא תבוצע בעסק פריקה וטעינת סחורות בשעות אסורות (22:00 - בלילה עד 6:00 בבוקר).</p> <p>ב. כל עסקים הפועלים במקום יעמדו בהגבלות ובאיסורים הנמצאים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) (התש"ן 1990 ובתקנות למניעת מפגעים) (מניעת רעש) (התשנ"ג 1992).</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה להקמת עסק בעל אופי אחר במקום (עסקי מזון/עסקים הפועלים בלילה) יהיה בכפוף לקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p> <p>הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים.</p> <p>שטחים יחולקו ויאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתשריט.</p> <p>על יוזם התכנית להכין תכנית/תשריט חלוקה לצרכי רישום, לאשרה ברשויות התכנון כתנאי למתן היתר בניה</p> <p>על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. לא תותר חלוקה נוספת לתאי השטח מאלו המוצעים בתכנית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכוננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>	<p>6.6</p>

6.6	חשמל
	<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 לא יינתן בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד {תאמ על עמוד} 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן, תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה -0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד {כא"מ} 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן, קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו. 35 מ' מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או 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 המבצעת 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> <p>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.</p>
6.7	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים 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 יידרש 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.</p>



 <p>תכנון זמין הדפסה 49</p>	<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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>ניקוז-תיעול.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 49</p>	<p>6.8 תקשורת</p> <p>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>6.8</p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 49</p>	<p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה חדשה מעבר להסדרת בנייה קיימת במגרש, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח אשר תתייחס בין השאר לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום השימושים השונים. 2. תמהיל שטח מגוון של יחידות דיור. 3. מיקום חניות על פי התקן. 	<p>6.10</p>

6.11 היטל השבחה	6.11
היטל השבחה ישולם כחוק .	
6.12 הפקעות לצרכי ציבור	6.12
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד	
6.13 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה	6.13
1. כל חלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט יפוננו ויהרסו על ידי ועל חשבונו של היזם על פי המועדים שיקבעו ע"י מהנדס העיר, או טרם מתן היתר בניה המוקדם מבין השניים.	



7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1



7.2 מימוש התכנית	7.2
10 שנים מיום אישורה	

