

27.11.06.

נובמבר 2006

משרד הפנים  
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 05-12-2006  
 נ ת ק ב ע  
 תלמידי מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי חיפה

3005754

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/ 2005 - אתר מגורים מיוחד, גוש 10833 חלק מחלקה 54

1. שם וחלות.

תכנית זו תקרא: " שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2005 - אתר מגורים מיוחד, גוש 10833 חלק מחלקה 54 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית.

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

א. תשריט בקניימ 1:250

ב. הוראות התכנית שה"כ 14 עמודים.

ג. נספח א - נספח בינוי מנחה. ב - 2 גליונות

ד. נספח ב - נספח תנועה וחניה, נספח מנחה.

ה. נספח ג' - נספח תיעוד ושימור, נספח מנחה.

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 2005/21  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 20.9.06 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2005/21  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5523  
 מיום 30.4.06

הודעה על אישור תכנית מס. 2005/21  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5629  
 מיום 15.2.07

**3. יחס לתכנית אחרות.**

- א. על השטח הכלול בתכנית תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכנית הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				למדת תוקף	להפקדה
חפ/ 229	תכנית מתאר של חיפה	422		15.2.34	
חפ/ 229ה'	קביעת אחוזי הבניה באזורי המגורים		3021	2.2.84	
חפ/ 229י'	אופן חישוב שטח הבניה		3484	17.9.87	
חפ/ 422	תכנית תכנון עיר המורכבת של חיפה	708		5.8.37	
חפ/ 981	המושבה הגרמנית צפונית		1256	20.1.66	
חפ/ 1400	תכנית המתאר של חיפה		2642		3.7.80

- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

**4. המקום.**

- הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במושבה הגרמנית במפגש הרחובות מאיר ואנילביץ.

**5. שטח התכנית.**

- א. שטח התכנית הוא 1716 מ"ר
- ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת ע"ג התשריט.

**6. גבולות התכנית.**

- גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

7. הקרע הכלולה בתכנית זו.

גוש	חלק מחלקה
10833	54 ( מגרש 308 לפי חפ" 981 ), 66

8. יוזמי התכנית

יוזם תכנית זו הוא מר דב פרומן, רח' מוטה גור 4, כפר סבא, טל: 09-7660554, פקס: 03-5596165

9. בעלי הקרקע

דב פרומן, מדינה ועיריית חיפה ( דרכים )

10. עורכת התכנית

אדר' רוזנברג פנינה, רח' רקפות 3 חיפה טל: 04-8371555 טלפקס: 04-8389025

11. מטרות התכנית.

- א. קביעת זכויות, הוראות בניה ומרווחים לבניה חדשה למגורים במגרש 2001.
- ב. שינוי ייעוד רח' מאיר הקיים משביל נטוע בייעודו לדרך וקביעת רוחב הדרך ל 12.00 - 11.00 מ'

12. באור סימני התשריט.

מצב מאושר:

- קו כחול עבה - גבול התכנית.....
- קו תכלת מרוסק - גבול תכנית מאושרת.....
- שטח צבוע תכלת - אזור מגורים ב'.....
- שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח.....
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת.....
- שטח צבוע ירוק עליו קוים אלכסוניים בצבע ירוק כהה - ... שביל נטוע
- קו אדום רציף - קו רחוב.....
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול - מספר הדרך.....
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול - מרווח קדמי מינימלי.....
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול - רוחב הדרך.....
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט - גבול גוש.....
- קו ירוק מלא/רציף - גבול חלקה רשומה.....
- ספרה ירוקה - מספר חלקה רשומה.....
- קו שחור מלא/רציף - גבול מגרש לפי חפ/ 981.....
- מספר אדום - מספר מגרש לפי חפ/ 981.....
- מספר רומי - גובה מבנה לפי חפ/ 981.....

מצב מוצע:

- קו כחול עבה - גבול התכנית.....
- שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה - אזור מגורים מיוחד.....
- שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת או קיימת.....
- שטח צבוע אדום ( בצילום - ורוד ) - דרך מוצעת או הרחבת דרך.....
- קו אדום רציף - קו רחוב.....
- קו אדום מרוסק - קו בנין.....
- קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין - קו בנין לגזוזטראות.....

- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול-.....מספר הדרך
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול-.....מרווח קדמי מינימלי
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול-.....רוחב הדרך
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט-.....גבול גוש
- קו ירוק מלא/רציף-.....גבול חלקה רשומה
- ספרה ירוקה -.....מספר חלקה רשומה
- קו ירוק מרוסק-.....גבול חלקה רשומה לביטול
- ספרה ירוקה בעיגול מרוסק-.....מספר חלקה רשומה לביטול
- ספרה שחורה -.....מספר מגרש מוצע
- קונטור בצבע חום-.....מבנה לשימור
- קוים בצבע צהוב-.....מבנה להריסה
- עגול ירוק סביב סימון גראפי של עץ-.....עץ לשימור

### 13. שמוש בקרקע.

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 14. רשימת התכליות.

אזור מגורים מיוחד - ישמש להקמת 2 מבנים חדשים למגורים . בבנין הקיים המיועד לשימור בקומת הקרקע , יותרו שימושים לבית קפה מסעדה, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

דרך - תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

**15. הפקעה ורישום.**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל הנועדים לדרכים בלבד עפ"י תכנית זו.

**16. חלוקה חדשה.**

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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

ג. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.

ד. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם ולרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין

**17. אזור מגורים מיוחד (מגרש 2001) - הוראות בניה.**

א. שטח הבניה המותר:

א.1 הבניה החדשה:

תותר בניה של 2 בנינים חדשים למגורים. שטח הבניה למטרות עיקריות בבניה החדשה לא יעלה על 1000 מ"ר, בנוסף 6 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד עבור הגוזזטראות שניתן יהיה לבנותם אחת מעל השניה כשהגובה בין 2 גוזזטראות יהיה גובה קומה. לא תותרנה גוזזטראות בלתי מקורות לפ' חפ/ 229 י, מעבר לשטח הבניה העיקרי המותר. שעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/ 229 י על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה, למעט האמור לעיל בנוגע לגוזזטראות. /

שטח יחידת דיור לא יפחת מ – 85 מ"ר ליחידה.

א.2 הבנין לשימור:

זכויות הבניה יהיו בהתאם למבנה הקיים כשהחלק המקורי יהיה לשימור וכי ניתן להתיר שינויים בתוספת הבניה ובלבד שלא תהיה חריגה מהקונטור הקיים. תנאי למתן היתר בניה במבנה לשימור במגרש 2002 יהיה שיקום הבנין כל זאת בהתאם לסקר השימור ותיעוד הבנין המהווה נספח מנתה ובתאום עם היחידה לשימור. המבנה לשימור מוגדר כמבנה לשימור מדרגה א', הוראות השימור יהיו עפ"י סעיף 17 ז' בתכנית זו.

**ב. גובה הביניים:**

1. גובה הבנין שתזיתו לרח' אנילביץ יהיה בן 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים בה יותר לובי כניסה, מחסנים וחניה מקורה וגובהו לא יעלה על 14.5 מ' ממפלס הרחוב מנקודה באמצע חזית המבנה הפונה לרח' אנילביץ.
- הבנין שתזיתו לרח' מאיר יהיה בן 2 קומות מגורים ועליית גג, מעל לובי כניסה ומחסנים וגובהו לא יעלה על 12 מ' מדוד ממפלס הרחוב בנקודה באמצע חזית המבנה הפונה לרח' מאיר.
- ניתן יהיה להתחיל את שיפוע הגג ב – 1.20 מ' מעל המישור העליון של התקרה העליונה וללא שינוי בגובה המירבי המותר. שיפוע הגג לא יעלה על 40% ויפנה ככל האפשר לעבר כל חזיתות המבנה.
2. התוראות בדבר גובה הביניים ייחשבו כהוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת לפי " תקנות סטיה ניכרת מתכנית 2002 ".

**ג. קווי בנין ומרווחים:**

1. קווי הבנין, הינם לבניה חדשה בהתאם להוראות התכנית, יהיו כמסומן ע"ג התשריט.
2. המרווח המינימלי בין שני המבנים לא ייפחת מ – 6.00 מ'. המרחק בין שני המבנים יהווה הוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת לפי " תקנות סטיה ניכרת מתכנית 2002 "
3. תותרנה גזוזטראות מעבר לקו הבנין הקדמי הצפוני.
4. קווי הבנין בבנין לשימור יהיו בהתאם למבנה הקיים.

**ד. מס' יח"ד:**

מס' יחידות הדיור בבניה החדשה יהיה 11 יח"ד. ההוראה בדבר מס' יחידות הדיור לא תחשב כהוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת לפי " תקנות סטיה ניכרת מתכנית 2002 ". ניתן יהיה לתכנן יותר יח"ד ובלבד שתסופק חניה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה לכל יחידות הדיור המתוכננות.

**ה. חומרי גמר:**

חזיתות המבנים המוצעים יצופו באבן. סוג האבן וחומרי גמר אחרים במבנים יהיו באישור היחידה לשמור בעיריית חיפה.

**ו. תנאים מיוחדים:**

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתח לאישור מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם לנספח הבינוי ותוכן ע"י אדריכל בשיתוף עם אדריכל נוף על רקע מפת מודד מוסמך. התכנית תוכן בתיאום עם היחידה לשימור תוך שילוב הבניה המוצעת ברקמה הקיימת מבחינת האופי וחומרי הגמר. התכנית תכלול את תכנית המבנה, גובהו, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב הגג, סידור החניה, פירוט פיתוח השטח במגרש כולל השטחים המגוונים, ביניים גובלים ( גם בחזיתות ובחתיכים ), גינון ונטיעות, אצירת אשפה, קירות וגדרות בגבול המגרש, חומרי גמר וכו'.

- 1.ז לא תותר הריסת מבנה לשימור או חלק ממנו ולא תותר בו כל בניה חדשה או שינויים בחזיתותיו ו/או הגג.
- 2.ז לא תותר בו כל תוספת בניה חדשה או שינויים בחזיתותיו כולל חזית חמישית (גג) למעט האמור בסעיף הבא.
- 3.ז למרות האמור לעיל הועדה המקומית רשאית בהמלצת הועדה לשימור ומהנדס העיר לאפשר תוספות מוגבלות ושינויים מקומיים במבנה לשימור, במסגרת קווי הבנין וזכויות הבניה הקיימות, לשם המשך קיומו של המבנה לאורך זמן ולשם התאמת המבנה לתפקידו ולשם הפעלתו וזאת בתנאים הבאים:
- 1.3.ז התוספות והשינויים מתאפשרים ותואמים את הוראות והנחיות השימור שנקבעו בסקר השימור של המבנה.
- 2.3.ז העבודות המוצעות יהוו חלק מבקשה להיתר בניה או להיתר שימוש הכולל שיפוץ, שיקום ושיחזור המבנה, הכל עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.
- 3.3.ז התוספות והשינויים יהיו מזעריים ככל האפשר וללא גרימת שינוי באופיו של המבנה הקיים.
- 4.3.ז העבודות המוצעות תהינה הפיכות – פירוקן וביטולן לא יגרום נזק למבנה הקיים.
- 4.ז שיפוץ ותוספת בניה במבנה לשימור יעשו כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה ותכונותיו הראויות לשימור בכפוף להוראות שלהלן:
- 1.4.ז היתר הבניה לשיפוץ מבנה לשימור ו/או תוספת בניה למבנה לשימור, יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון בנושאי שימור בהנחיית היחידה לשימור אתרים ויכלול מסמכי תיעוד וסקר מפורטים של המבנה וסביבתו הכוללים:
- 1.1.4.ז תיעוד ותאור אדריכלי והיסטורי של המבנה והנכסים הסמוכים הקשורים בו
- 2.1.4.ז ניתוח מצבו ההנדסי של המבנה.
- 3.1.4.ז ניתוח מרכיבי המבנה, החומרים, הפרטים והגוונים המקוריים של המבנה ואלה שהוספו לו במהלך קיומו.
- 4.1.4.ז תאור סביבת המבנה והנכסים הסמוכים לו, חצר, מבנה עזר, גדרות, גינות, צמחיה וכיו"ב כמו כן פרטים נוספים עפ"י דרישת מהנדס העיר.
- 5.1.4.ז המלצות והנחיות לשימור המבנה וסביבתו.
- 2.4.ז מהנדס העיר רשאי על פי המלצת היחידה לשימור לדרוש שהבקשה להיתר בניה ושימוש במבנה לשימור תכלול בנוסף למתחייב בחוק את הפרטים הבאים:
- 1.2.4.ז הגדרה מדויקת לעבודות השחזור בחלקי המבנה הקיים, כולל פירוק והריסה של תוספות מאוחרות הפוגמות באופי המבנה ואיכותו, שיחזור חלקים מקוריים ע"י מוצרים זהים למקור ככל האפשר, כולל חלונות, דלתות, תריסים, סורגים, שערים וכיו"ב.



ז. 2.2.4 הנחיות שיפוץ של פנים הבנין תוך הקפדה על מאפייניו הייחודיים – כגון ריצוף, תקרות עץ, מדרגות, מסגרות, ונגרות אומן ופרזול וכיו"ב.

ז. 3.2.4 הגדרה מדויקת של מאפייני השינויים והתוספות באופן המדגיש את ההתערבות החדשה ביחס למבנה הקיים, זאת באמצעות שימוש בחומרים וטכנולוגיות מתאימות.

ז. 4.2.4 תאור פרטי המבנה המרכיבים את חזיתותיו וכן האמצעים המוצעים לשיקומם ושיחזורם, פרוט חומרי הגמר, מרכיביהם איכותם וגווניהם.

### 18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

א. לא יותקנו צינורות גז על קירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.

ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.

ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.

ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

ח. יוראה פתרון להתקנת מזגנים במקום אחיד בבנין

### 19. פתוח המגרש.

א. על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז

שתילה וכו' בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

ב. על מבקשי ההיתר לטעת עצים במדרכה עפ"י הנחיות היחידה לגנים כחלק מההתחייבות

בסלילת הדרכים, עפ"י המוראה בנספח הבינוי ולא פחות מ – 6 עצים.

**20. סלילת הדרכים.**

מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות בגבולות התכנית או לשלם היטל כבישים כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. בסלילה נכללות: מסעות, מדרכות והחניה לאורך הדרכים הכלולות בתכנית, קירות תומכים, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, התקנת תאורה, העתקת עמודי חשמל כפי שידרש.

**21. תאורה.**

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית שתוכן על ידם ותאושר במסגרת תכנית הבינוי או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

**22. חנייה.**

יותקנו מקומות חניה בשטח המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה לבנייה החדשה. הועדה המקומית רשאית להקל בדרישות החניה במקרים הבאים: במקרים של בקשה לשימוש במבנה קיים התואם את הוראות התכנית. במקרים של תוספת בניה או שיקום למבנה קיים במגבלות הוראות תכנית זו. הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, במגרשים מבוניים ובמגרשים אשר התקנת מרתפי חניה בהם אינה אפשרית מסיבות תכנוניות. מקומות החניה מחוץ לשטח המגרש יותקנו במבני או מרתפי חניה במקומות המיועדים לכך בתכנית תקפה וכפי שתקבע הועדה המקומית בעת שהיא דנה בהיתר הבניה ובלבד שהמרחק האווירי בין המגרש נשוא היתר הבניה לבין שטח החניה לא יעלה על 250 מ'.

במגרשים בהם ישנם שימושים מעורבים תהיה הפרדה במקומות החניה בין השימושים השונים.

**23. מניעת מטרדים בעת הבניה.**

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה כולל האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת הבניה. התכנית תכלול אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה, גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ד. 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.

- ה. הבקשה להיתר הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה בייעוץ של יועצי אוורור ואקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר לאיכלוס ותפעול החניון מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים.
- ו. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

#### 24. איכות סביבה.

בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה בכל הנושאים הקשורים לאיורור החניונים, קביעת מתקנים ותנאים למניעת מטרדים מבתי קפה, מסעדות, פאבים וכיו"ב וקביעת תנאים למהלך העבודה ולמניעת מטרדים במהלך הבניה ואחריה ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

#### 25. מבנים להריסה.

- א. כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה והגובלים בשטחי הקרקע המיועדים לבניה החדשה, יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. ההריסה תבוצע בשטחי הקרקע הנ"ל בעת ובעונה אחת עם הבניה החדשה ותכלול גם פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים.
- ב. גרם המדרגות המסומן להריסה ע"י התשריט, הנמצא במרווח בין הבניה הקיימת לבניה המוצעת והמוביל לקומה השניה שבמבנה הקיים, ייהרס ע"י וע"ח בעלי הדירה שבמבנה הקיים ובמקומו ייבנה ע"י וע"ח בעלי הדירה שבמבנה הקיים גרם מדרגות חדש שיהיה בצמוד ובמקביל למבנה הקיים, ברוחב שלא יעלה על 1.20 מ' (כמוראה בנספח הבינוי).

#### 26. חשמל.

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

#### 27. תחנות טרנספורמציה.

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/ 1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

**28. מקלטים.**

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

**29. עצים לשימור**

לא תותר עקירת עץ שסומן לשימור גם אם העץ מצוי בתחום הבניה המותר, אלא לאחר שהוצגו למהנדס העיר התכניות והמסמכים המוכיחים את נחיצות עקירתו. יהיה זה בסמכותו של מהנדס העיר לדרוש את העתקתו של העץ למקום אחר או שתילה של עץ חדש על פי הנחיות המחלקה לתכנון גנים.

**30. שרותים.****א. ניקוז מי גשם.**

מערכת הניקוז לאזור תבחן ביחס למערכת הניקוז העירונית, תיבדק התאמה לתוספת הבניה החדשה המתוכננת ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לפתרון ניקוז המים. ניקוז גגות הבניינים (המרזבים) יחובר בתשתיות תת"ק למערכת תיעול מי הגשמים העירונית התיאום עם אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים בתכנית זו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

לא יינתן אישור לטופס 4 לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

**ב. אספקת מים**

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. כללית לאספקת המים לאזור.

לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים על מבקש היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קו המים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב בצוע התכנית, יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבנייה ו / או בעלי הקרקע.

על מתכנן הבנין להגיש תוכנית לאישור מיקום מדגמים הכללי של הבתים ודרישות שירותי הכבאות.

ג. ביוב

מערכת הביוב לאזור תבחן ביחס לתכנית האב לביוב, תיבדק התאמה לתוספת הבניה החדשה המתוכננת ותוכן פרשה טכנית ותכנית כללית לפתרון סילוק השפכים.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת הביוב הציבורית לשטחים בתכנית זו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

על הקבלן לבקש הנחיות להתקנת ביוב פרטי לבניינים החדשים

לא יינתן אישור לטופס 4 לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

לא יחוברו לביוב הציבורי מפלסי הבניינים הנמוכים מרום מכסה תאי הבקרה הציבוריים שאליו מתחברים בגרויטציה. פתרון ספציפי יינתן ע"י המתכנן ויועבר לאישור אגף המים, הביוב והניקוז.

ד. כיבוי אש

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו. המתקנים ישולבו בתכניות הפיתוח.

ה. קווי טלפון, כבלים ותקשורת.

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים ו/ או בתוך המבנה.

ו. אצירה והרחקת אשפה

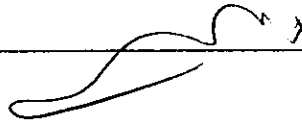
מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת תכנית פיתוח המגרש במסגרת הבקשה להיתר בנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

31. היטל השבחה.

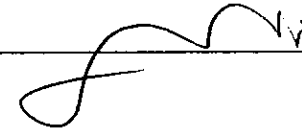
היטל השבחה ישולם כחוק.

30. חתימות

בעלי הקרקע



יוזמי התכנית



רוזנברג פנינה  
אדריכלות ובנייה ערים

עורכת התכנית



הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ' / 2005	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה- 95	ב - 3.3.2003
( - ) יונה יהב	( - ) יעקב רוט

