



**מרחב תכנון מקומי , חיפה**  
**שינוי לתכנית מתאר מקומית**  
**תכנית מס' חפ/2084**

**"בינוי בחלקה 6 בגוש 10929 - רציף מרגולין בבת גלים"**

**1. שם וחלות**

תכנית זו תיקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/2084 - **"בינוי בחלקה 6 בגוש 10929 - רציף מרגולין בבת גלים"**, (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

- אל התכנית מצורפים הנספחים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
1. נספח בינוי מנחה אשר יהיה מחייב בנושא ההעמדה והנסיגות.
  2. נספח תנועה וחניה המחייב בנושא חניה תפעולית והכניסה והיציאה מהמגרש.
  3. סקר תיעוד ושימור המבנה (סקר שימור) אשר יהיה מחייב לגבי הוראות שימור חזיתות המבנה ושחזור הגדר.

**2. יחס לתכניות אחרות**

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן ושאינם נוגדים תכנית זו.
- 2.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכניות הבאות :

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/107	המישור המערבי של המושבה הגרמנית	629			17.9.36
חפ/413	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה סמ' 413	981			25.1.40
חפ/229	תכנית המתאר של חיפה	422			15.2.34
חפ/1400	תכנית מתאר של העיר חיפה		2642	3.7.80	
חפ/654	פיתוח שפת הים		1456		22.11.45

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

Handwritten signature or initials.

**3. המקום**

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת ברציף מרגולין מס' 23 בבת גלים, חיפה.

**4. שטח התכנית**

שטח התכנית הוא כ 1.14 דונם, בקירוב.

**5. גבולות התכנית**

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

**6. הקרקע הכלולה בתכנית**

גוש 10929 חלקה 6  
גוש 11697 חלק מחלקה 12 (חלקת דרך)

**7. בעלי הקרקע:**

עמוס הדר מרכז סוכנויות לביטוח בע"מ ח.פ. 510476427 רח' פרופ' הרתום 10 בית ר.מ.פ.א  
הר חוצבים ת.ד. 45079 ירושלים 91450  
עיריית חיפה (חלקת הדרך).

**8. יוזם התכנית**

עמוס הדר מרכז סוכנות לביטוח בע"מ ח.פ. 510476427 ובני עמוס הדר רח' פרופ' הרתום  
10 בית ר.מ.פ.א הר חוצבים ת.ד. 45079 ירושלים 91450

**9. עורך התכנית**

וויטסון הארי וויטסון, אדריכלים, רחוב הר דפנה 33, סביון.

**10. מטרת התכנית**

10.1 הקמת מלון תוך שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' לאזור מלונאות ונופש וקביעת הוראות בנייה.

10.2 קביעת הוראות לשימור חזיתות המבנה ושיחזור הגדר הקיימת ושילובה עם הבנייה החדשה.

10.3 קביעת הסדרי התנועה והחניה.

**11. ביאור סימני התשריט**

קו כחול עבה ורצוף ..... גבול התכנית

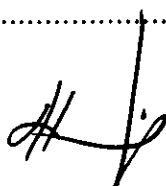
שטח צבוע תכלת ..... אזור מגורים ב'

שטח צבוע צהוב ומותחם בחום ..... אזור מלונאות ונופש

שטח צבוע בירוק ..... שטח ציבורי פתוח

שטח צבוע בחום ומותחם בחום כהה ..... שטח לבנייני ציבור

שטח צבוע חום בהיר ..... דרך מאושרת



- מספר שחור ברבע העליון של עיגול בדרך..... מספר הדרך
- מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול..... מרווח קדמי מינימלי
- מספר אדום ברבע התחתון של העיגול..... רוחב הדרך
- קו סגול..... חזית חנויות
- קו אדום רצוף..... קו רחוב
- קו מרוסק צפוף קצר בצבע אדום..... קו בנין במצב מאושר / קו בנין למרפסות  
זיזיות במצב מוצע
- קו מרוסק צפוף ארוך בצבע אדום..... קו בנין למבנה לשימור
- קו מרוסק ומנוקד פעמיים בצבע אדום..... קו בנין לקומה תת קרקעית
- קו מרוסק ארוך ושלושה קווים קצרים  
לסירוגין בצבע אדום..... קו בנין לבניה חדשה לקומות: א, ב, ג, ד
- קו מרוסק וקו קצר לסירוגין  
בצבע אדום..... קו בנין לבניה חדשה לקומות: ג, ד
- קו מרוסק ושני קווים קצרים לסירוגין  
בצבע אדום..... קו בנין לבניה חדשה לקומות: ה, ו
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור  
ומספר שחור בן 5 ספרות..... גבול גוש ומספר גוש
- קו ירוק רצוף..... גבול חלקה רשומה
- מספר ירוק מוקף בעיגול..... מספר חלקה רשומה
- שטח מנוקד תחום בקו שחור..... מבנה קיים
- שטח מנוקד תחום בקו שחור  
תחום בקו צהוב מרוסק..... מבנה מיועד להריסה
- תיחום/סימון בקו אפור מרוסק..... מבנה לשימור/ גדר לשיחזור
- אותיות חפ ומספר בן 3 ספרות בצבע שחור..... מספר תכנית מאושרת
- קווים שחורים באלכסון..... זכות מעבר לציבור לצמיתות

## 12. השימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין הכלולים בתכנית זו לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

## 13. רשימת התכליות

אזור מלונאות ונופש - ישמש להקמת מלון נופש ותיירות

דרך תשמש להעברת כלי רכב וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מיים ניקוז חשמל ותקשורת) למעט מסילות ברזל

## 14. הוראות הבנייה

### 14.1 תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בנייה במגרש מותנה בהגשה של תכנית בינוי ופיתוח למגרש ואישורה ע"י הועדה המקומית.  
תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם לניספח הבינוי, ניספח התנועה וניספח תיעוד ושימור המבנה המצורפים לתכנית זו ותוכן ע"י האדריכל בשיתוף עם אדריכל נוף.  
התכנית תכלול את פתרון החניה כולל הגישות והיציאות, סידור החניה ופתרון החניה התיפעולית מחוץ לשטח המיגרש, פתרון המערכות הטכניות, תכנית גגות אשר תשקף את המערכות המתוכננות על הגג ועיצובו כחזית חמישית, מיקום מיכל מיים, ח. מכונות מעלית, פירוט פיתוח השטח הפתוח במגרש, כולל גינון ונטיעות, ניקוז והשקיה, מיפרט אחזקה, אצירת אשפה, קירות תומכים, גדרות, מעקות חמרי גמר וכד'.

### 14.2 שטח הבנייה

14.2.1 סה"כ שטח הבנייה למטרות עיקריות לא יעלה על 2200 מ"ר אשר מחולקים כדלקמן:

שטח לחלקי המבנה הכולל 6 קומות : 1870 מ"ר  
שטח לקומה שביעית בכפוף לאמור בסעיף 14.3.2: 145 מ"ר  
שטח עיקרי למרפסות מקורות : 185 מ"ר

14.2.2 אופן חישוב שטחי השירות והשטחים הפטורים ביום מתן היתר הבנייה, יהיה בהתאם לאמור בתכנית חפ/1400/שש - שטחי שירות ופטורים.

### 14.3 גובה הבניין

14.3.1 גובה המבנה כלפי חזית רח' מרגולין יהיה 6 קומות כאשר קומות ג' ו-ד' תהיינה בנסיגה מקומות א' וב' של 4.0 מ' מהמבנה לשימור וקומות ה' ו-ו' תהיינה בנסיגה של 2.0 מ' מקומה ד' - בהתאם לניספח הבינוי.

14.3.2 לועדה המקומית בהתייעצות עם הועדה לשימור אתרים תהיה סמכות לאשר קומה חלקית נוספת בנסיגה מכל חזיתות המבנה.

14.3.3 סה"כ גובה המבנה לא יעלה על 22 מ' מדוד ממפלס רחי מרגולין מול אמצע חזית המגרש ועד גובה מפלס פני תקרה עליונה (לא כולל הקומה החלקית הנוספת ולא כולל מעקה). מעל גובה זה יותרו מתקני גג בהתאם לסעיף 14.4

14.3.4 לא יותרו מערכות טכניות מעבר לגובה הקומה השביעית החלקית.

14.3.5 גובה פני מעקה הגג מעל פני תקרת קומה ו' לא יעלה על 1.6 מ'

14.6.6 לא תותר חריגה של בניה חדשה לתחום חלל המבנה לשימור למעט חריגה נקודתית הכוללת מדרגות, פיר מעלית וקירות מ.מ.ק. החלוקה הפנימית של קומות המבנה לשימור תהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כפי שתאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעי' 14.1.

#### 14.4 גג הבניין

גג הבניין יהיה שטוח ויעוצב ויטופל כחזית חמישית. לא תותר התקנת מתקנים על הגג, למעט קולטי שמש, אנטנה ומדרגות יציאה לגג הקומה השישית - הכל בהתאם למוראה בתכנית הבינוי והפיתוח כפי שתאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיף 14.1. גובה המתקנים על הגג יהיה מינימלי על פי התקנים והחוקים התקפים בזמן הבניה. תותר התקנת מיכל מים על הגג במסגרת הקומה השביעית רק על פי דרישה מפורשת של אגף המים והביוב ובהעדר כל פתרון אחר שלא על הגג. הפיתרון יתואם עם הועדה לשימור אתרים ויאושר במסגרת תכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית כאמור בסעי' 14.1. חדר מכונות ימוקם בקומה התת קרקעית ולא על גג הבנין, במידה ותאושר קומה שביעית, ניתן יהיה לכלול את חדר המכונות כחלק מקומה זו.

#### 14.5 הוראות עיצוב ארכיטקטוני

14.5.1 ההוראות לגבי שימור המבנה תהווינה הוראות עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.

14.5.2 כל תוספת קומה או תוספת גובה שלא בהתאם לתכנית זו (למעט ההוראה לקומה שביעית חלקית כאמור בסעיף 14.3.2) וכן כל שימוש אחר ובכלל זה מגורים, יראה כסטייה כמשמעותה עפ"י סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

#### 14.6 קווי הבניין

קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

#### 14.7 חמרי גמר

חמרי הציפוי של חזיתות הבניין וחמרי בנייה אחרים, חיפויי גגות, מעקות ושבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים בהתאם להוראות השימור ובתאום עם היחידה לשימור אתרים ויאושרו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעי' 14.1

#### 14.8 מספר יחידות מלון (סוויטות)

סך כל יחידות המלון לא יעלה על 34 יחידות. בקומה השביעית, במידה ותאושר תותר יחידת מלון נוספת על האמור לעיל.

#### 15. הוראות שימור

15.1. הבקשה להיתר בנייה תכלול הוראות שימור חזיתות המבנה ושיחזור לגדר הקדמית המסומנים בתשריט כמיועדים לשימור. הוראות השימור יערכו על בסיס נספח השימור. הוראות השימור יכללו הנחיות מפורטות לשימור ושיפוץ חזיתות המבנה הקיים כך שתישמר צורתם המקורית בחומרים ובעיבוד המקורי. הוראות השימור יוכנו בתיאום עם הועדה לשימור אתרים ויאושרו על ידי הועדה המקומית במסגרת אישור תכנית הבינוי והפיתוח. הוראות השימור יהיו בסיס להכנת תכניות מפורטות.

15.2 מתן היתר לאיכלוס המבנה מותנה בביצוע והשלמה של שימור המבנה ושיחזור הגדר בהתאם לתכנית השימור והמפרטים.

#### 16. פיתוח המגרש

16.1 על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, גדרות, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעי' 14.1.

16.2 במירווח הקדמי ינטעו 2 עצי דקל בוגרים משני צידי הכניסה למבנה.

16.3 בגבולו הדרומי של המגרש תינטע שורת ברושים צריפיים בוגרים במרחקים שוים בין עץ לעץ. יש לדאוג לתנאי נטיעה הולמים - עומק אדמה - 2 מ', קוטר 1.5 מ' לכל עץ - בהתאם לפתרון המוצג בניספח הבינוי ונספח התנועה.

16.4 הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח הכוללת את הפיתוח בתחום המרווחים בשילוב נטיעות וגינון לרווחת המשתכנים. תכנית הפיתוח תכלול פתרון להענקת העצים מחלקו האחורי של המגרש באישור פקיד היערות.

16.5 השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר לאיכלוס הבניין

#### 17. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

א. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה

- יטופל השטח באופן שוטף על-ידי הרטבה.
- ב. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חמרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכדי יש להציב בתחומי המגרש, במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האויר לסביבה. יש לקבל את אישור משרד העבודה על תקינות המכוונות.

### 18. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- 18.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בהיתר הבניה.
- 18.2 כל התשתיות, כגון חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד', תהיינה תקינות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין, כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים מרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות איורור.
- 18.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנינים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 18.4 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בנין אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 18.5 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקווי הבנין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 18.6 קולטי שמש על גג הבנין יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בנייה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבנין.
- 18.7 תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת לטלוויזיה על גג הבנין.
- 18.8 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- 18.9 תותר התקנת שלטי פרסום במקומות שיועזו לכך במסגרת תכנית השימור שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.

### 19. סלילת דרכים

בעלי היתר הבנייה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל סלילה כחוק, הכל בהתאם להחלטת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה. בסלילה נכללים המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילת עצים, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, עמודים ופנסים, קירות תומכים ומעקות לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקם בנין על מגרשם ובין שלא הוקם. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יבוצע עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

### 20. תנועה וחניה

- 20.1 על בעלי היתר הבניה לספק 9 מקומות חניה בתחום מגרשם. הסדרי הכניסה והיציאה מהחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
- החניה התפעולית למלונות תהיה מחוץ לתחום המגרש, בתחום שטח הדרך הציבורית ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.



20.2 תותר חניה תת קרקעית מתחת לבניה החדשה המוצעת. הבקשה להיתר לחניה תת קרקעית תאושר ע"י הועדה לשימור אתרים ואיגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר לתיפעול החניון תת קרקעי מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים הדרושים למניעת מטרדים.

20.3 כל עבודה שתיעשה על קו רחוב אפס בגין בניית החניון התת קרקעי לצורך תמיכה, שיקום או פתרון זמני למערכת תשתיות תת קרקעיות של אגף המים הביוב הניקוז תאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז ותבוצע ע"י היזם ועל חשבונו.

## 21. הפקעה ורישום -

21.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ונועדים להפקעה יירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 180 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שעבוד ופנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

21.2 בתחום המסומן בתשריט כזכות מעבר לציבור לצמיתות, באיזור המבואה שבין הטיילת לחזית המבנה, תירשם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

21.3 הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור לצמיתות בשטח המסומן בתשריט תירשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה.

## 22. תאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים ככל שזה רלוונטי בדרכי גישה בתוך המגרש ובחניה התיפעולית

## 23. חשמל

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

23.2 במגרש יותקן רק מונה חשמל אחד כללי למבנה.

## 24. תחנות טרנספורמציה.

24.1 לא יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

24.2 הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/1400/תט- תחנות טרנספורמציה.

## 25. עתיקות

25.1 המגרש הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

25.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח 1978.

25.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.



- 25.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 25.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 25.6 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות.

## 26. תשתיות

### 26.1 אספקת מים .

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני 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 דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד מים אחד בלבד כללי לכל הבניין מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום מד המים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

### 26.2 ביוב.

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנין ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

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

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

### 26.3 ניקוז-תיעול.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב

והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

**26.4 מערכות כיבוי אש**

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול 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.

**26.5 אצירה והרחקת אשפה**

מיתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

**26.6 אספקת גז**

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר סימון מיקום צובר הגז ומד גז אחד כללי בלבד לכל הבניין בהתאם להוראות החוק והתקנים הישראליים המתאימים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום מד הגז יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות.

**26.7 אספקת חשמל**

יותקן מונה אחד כללי לכל המבנה בתיאום עם חברת החשמל ובהתאם להוראות חוק והתקנים הישראליים המתאימים.

**27. בטיחות אש**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.

**28. קווי טלפון וטלויזיה בכבלים**

קווי טלפון טלויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. החיבור למבנה יהיה תת קרקעי ו/או בתוך המבנה.

**29. מרחבים מוגנים**

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של

מהנדס הג"א.

30. הגבלות ותנאים למתן היתר

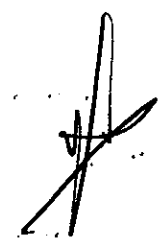
- 30.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר איסור מכירת יחידות האיחסון כיחידות עצמאיות נפרדות ובדבר איסור על שימוש ביחידות למגורי קבע ואיחוד של יח' האיחסון.
- 30.2. לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות התש"ח.
- 30.3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא מטרדי רעש וריח.
- 30.4. במסגרת היתר הבניה ייבדק פתרון למערכות הטכניות.

31. השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

ויטסון אדריכלים  
הר=דפנה 33 סביון  
53 53 / 53  
פקס 5345 685

כ"ה



חתימות :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ/ <u>2084</u>	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ח' <u>46</u> ב' <u>1.01.01</u>	51 <u>26.03.01</u>
(-) <u>7.7.01</u>	(-) <u>7.7.01</u>
מהנדס העיר	יושב ראש הועדה

א.ס.ו. 1/1

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' <u>2084/א</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>18.7.07</u> לאשר את התכנית.
<u>96</u>
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>2084/א</u>
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5534</u>
מיום <u>30.5.06</u>

הודעה על אישור תכנית מס' <u>2084/א</u>
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5785</u>
מיום <u>8.11.07</u>