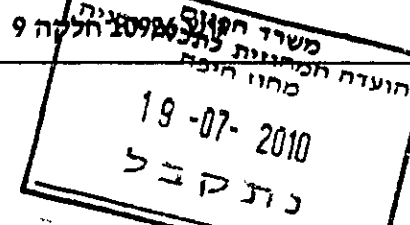


מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2225 - מתחם מגורים מיוחד ברח' גולומב 36,



1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: " שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 2225 - מתחם מגורים מיוחד ברח' גולומב 36 גוש 10926 חלקה 9 " (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו 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 :

- א. תשריט בקנ"מ 1:250
 - ב. 12 דפי הוראות תכנית
 - ג. נספח א' – נספח בינוי מנחה.
 - ד. נספח ב' – נספח תנועה וחניה מנחה.
 - ה. נספח ג' – נספח נופי מנחה :
- גליון 1 – תכנית כללית
- גליון 2 - חזיתות וחתך אופייני.
- 3 דפי עקרונות מנחים לפיתוח הנופי.

3. יחס לתכניות אחרות

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה. כל הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינוייה שאינן משתנות מכוח תכנית זו נשארות בתוקפן.

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				להפקדה	למתן תוקף
חפ/ 423	תכנית תכנון עיר המורכבת של חיפה	629			17.9.36
חפ/1059 א'	"מורדות הכרמל"		1087		7.5.64
חפ/ 1059 ב'	"מורדות הכרמל"		1533		19.6.69
חפ/229 י"	אופן חישוב שטח הבניה למגורים		3484		17.9.87
חפ/1400 יב	מבנים במרווחים		4402		21.4.96
חפ/מק/1400 יב/1	מבנים במרווחים - השלמה		4626		8.3.98
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 ברח' גולומב 36.

5. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ - 2143 מ"ר

ב. ייעודי הקרקע ושטחם בהתאם לטבלה שע"ג התשריט.

6. גבולות התכנית

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

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעליה

בעלים	חלקי חלקה	חלקה	גוש
רשות הפיתוח		9	10926
חלקת דרך בבעלות פרטיים, טרם נרשמה ע"ש עיריית חיפה.	701		10810

8. יוזם התכנית

יוזמת התכנית היא חברת עמידר אגף ר"פ מחוז חיפה והצפון . רח' יפו 88, חיפה. טל: 04-8565535, פקס: 8515181-04

9. עורכת התכנית

עורכת התכנית היא אדרי' רוזנברג פנינה, רח' ביאליק 7 חיפה. טל': 04-8666950-04 טלפקס: 8643132-04.

10. מטרות התכנית

- א. הקמת מבנה מגורים בן 14 דירות תוך שינוי ייעוד חלקה 9 בגוש 10926 מאזור מגורים א' מיוחד עפ"י תכנית חפ/1059 ב' לאזור מגורים מיוחד, תוך שינוי הוראות בניה וקביעת הסדרי תנועה וחניה.
- ב. הרחבת צידו הדרום מערבי של רח' גולומב ב – 1 מ' בתחום חלקה 9 בגוש 10926.

11. ביאור סימני התשריט**מקרא מצב מאושר**

- קו כחול עבה גבול התכנית
- קו כחול דק מרוסק גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה אזור מגורים א' מיוחד
- שטח צבוע כתום אזור מגורים א' (עם הגבלות לפי חפ/853 א)
- שטח צבוע ירוק שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע חום בהיר דרך מאושרת
- שטח צבוע פסים ירוק וחום בהיר לסירוגין שביל מאושר להולכי רגל
- קו אדום רציף קו רחוב
- קו אדום מרוסק קו בנין
- 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 רציף גבול חלקה רשומה
- ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מס' חלקה רשומה

מקרא מצב מוצע

קו כחול.....	גבול תכנית
שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום בהיר.....	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום בהיר.....	דרך מוצעת או הרחבת דרך
קו אדום רציף.....	קו רחוב
קו אדום מרוסק בקטעים גדולים	קו בנין לקומות מגורים
קו אדום מרוסק בקטעים קטנים ומנוקד לסירוגין.....	קו בנין לחניה מקורה
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 רציף.....	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מקוקו.....	גבול חלקה רשומה לביטול
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק	מסי חלקה רשומה
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מקוקו.....	מסי חלקה רשומה לביטול
קו שחור רציף.....	גבול מגרש מוצע
ספרה שחורה.....	מספר מגרש מוצע
קווים בצבע צהוב.....	מבנה להריסה
סימון של עץ בשחור בתוך עיגול ירוק כהה.....	עץ חרוב לשימור
סימון של עץ בשחור בתוך ריבוע ירוק בהיר.....	עץ להעתקה
סימון של עץ בשחור בתוך משולש ירוק בהיר.....	עץ לעקירה

12. שימוש 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 הבניין.

13. רשימת התכליות

א. אזור מגורים מיוחד - ישמש למגורים .

ב. דרך - תשמש למעבר כלי רכב לפי סעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות למעט מסילת ברזל.

14. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

15. 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 סוג אחד 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, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

16. תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י משרד מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף, תהיה בהתאם לנספחים המצורפים לתכנית זו (בינוי, תנועה וחניה ונוף) ותכלול בין היתר:

- איתור המבנה, גובהו, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב הגג
- סידורי החניה ומתקני בית (אצירת אשפה, ארונות סעף, תשתיות)
- בניינים גובלים (תכניות, חזיתות וחתכים)
- תכנית נופית לשימור וטיפול בצמחיה הקיימת ובה סימון העצים המיועדים לשימור, העתקה, או עקירה, פירוט האמצעים שינקטו בזמן הבניה להגנה על העצים המיועדים לשימור, הנחיות לטיפול בעצים המיועדים להעתקה וסימון העצים לעקירה, סימון שטח פנוי לנטיעות על גבי קרקע טבעית, גינון ונטיעות, קירות תומכים ופרטיהם, גדרות ומעקים בגבול המגרש, חומרי גמר וכד'

17. הוראות הבניה**א. שטח הבניה המותר:**

אחוזי הבניה למטרות עיקריות - 95% משטח נטו של המגרש.

שעור שטחי השרות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/ 229 י' על כל תיקוניה והשלמותיה ובשינוי הבא: שטח החניון המקורה בגובה כפי שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר יחושב כשטח שירות.

ב. גובה הבניינים:

הבנין יהיה בן 4 קומות מעל קומת חניה ובתוספת גג משופע. יותר ניצול חלל גג הרעפים לעליית גג. מפלס פני התקרה האופקית העליונה ומפלס היציאה לגשר הגישה לשצ"פ האחורי לא יעלה על +189. מפלס זה יותר גג רעפים שגובהו לא יעלה על 191.3 + וחדר מדרגות בגובה המינימאלי הדרוש. כל שינוי בגובה זה יהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 2 (19) לתקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבנייה תשס"ב 2002.

ג. קווי בנין ומרווחים:

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט.
 המרווחים הצידיים יהיו חלק מהרכוש המשותף ולא יוצמדו לדירות פרטיות.
 בתחום המרווח לכיוון השצ"פ (חלקה 10 בגוש 10826) תותר הקמת גשר מחבר בין הבנין לבין השצ"פ.

ד. מס' יח"ד:

במבנה יהיו עד 14 יח"ד.

ה. גגות:

גג המבנה יהיה גג משופע ומחופה ברעפים. פתחי חלל גג הרעפים יופנו כלפי הרחוב בלבד.
 יותרו שטחי גג שטוחים, מקום להצבת מתקנים טכניים, בית מעלית ופיר מדרגות יציאה לגג ולגשר
 הגישה לשצ"פ האחורי.
 הגג יטופל כחזית חמישית.

ו. הוראות מיוחדות:

1. תתאפשר יציאה לכלל דיירי הבנין לשצ"פ מהחלק האחורי של המגרש שיהווה רכוש משותף. היציאה מהמגרש לשצ"פ תהיה במפלס הקרקע הקיים בשצ"פ והפתרון לכל הפרש גבהים בין היציאה מהמבנה לבין היציאה לשצ"פ יינתן בתחום מגרש הבניה.
2. עבודות הבניה של קירות המגרש ההיקפיים (כולל יסודות) יהיו בתחום מגרש הבניה.
3. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה שיקום השטחים שיינזקו עקב עבודות הבניה. השיקום יעשה על ידי ועל חשבון בעל ההיתר בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י היח' לתכנון נוף. עבודות השיקום יכללו תחזוקת הצמחיה עד לקליטה מלאה או לתקופה של שנתיים לפחות.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג הבניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. חבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. לא תותר הצבת מזגנים בחזיתות הצפונית והמערבית.

19. פיתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, ניקוז, נטיעות ו/ או גינון, תאורה, ריצוף, מעקים וכו' בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כפי שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. קירות התמך והגדרות הבנויים יהיו בגמר אבן טבעית נסורה ומסותתת בהתאם להנחיות מהנדס העיר. מיקומם, מימדם ועיצובם של הקירות יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כפי שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- ג. בגבול המגרש לכיוון השטח הציבורי הפתוח תוקם גדר בה יותרו פתחים לצורך המעבר מהבנין (באמצעות גשר) לשטח הציבורי הפתוח הגובל.
- ד. השטח המינימלי לגינון על גבי הקרקע יהיה 25% משטח המגרש.
- ה. המעקים והגדרות השקופים (בלתי בנויים) בשטחי חוץ יהיו בעיצוב אחיד ויותאמו לפרטי המבנה, הכל כפי שיאושר בתכנית הבינוי והפיתוח. לא יותרו גדרות רשת.
- ו. ארונות לתשתיות חשמל, בזק, כבלים וכד' יוצבו בגומחות סגורות שישולבו בקירות תמך וימוקמו כך שלא יראו מחזית הרחוב.
- ז. פתח הגישה למתקן אצירת האשפה לא יראה מחזית הרחוב.

20. עצים לשימור והעתקה

- א. עץ החרוב בחזית רח' גולומב מיועד לשימור. עצי זית וחרוב כפי שמסומנים בתשריט יועתקו בתחום המגרש או לשטח הציבורי הפתוח. עצי הדר ורימון מיועדים להעתקה או עקירה. מתן היתר בניה על פי תכנית זו מותנה בקביעת האמצעים שיש לנקוט בזמן הבניה ו/ או הסלילה על מנת לשמר את עץ החרוב בחזית רח' גולומב וקביעת הנחיות לגבי העתקת העצים המיועדים להעתקה, הכל בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף.
- ב. עצים שאין צורך להסירם בגין הבניה יטופחו וישולבו עם הגינון המתוכנן מסביב לבית.
- ג. אופן הטיפול בעצים ובצמחיה הקיימת יהיה בהתאם ל"תכנית נופית לשימור הצמחיה הקיימת" שתוכן ע"י אדריכל נוף, בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו, ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 16 לעיל.

21. מניעת מטרדים בעת הבניה

- א. מניעת מטרדים בעת הבניה.
1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בכל שלבי הבנייה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.

3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.

4. מכונות 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. מיקום המכונות יסומן בבקשה להיתר ואישורו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה תנאי למתן היתר בניה.

ב. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה.

כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ויפונו לאתר מוסדר ע"י וע"ח מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.

תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמותור או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
בגמר הבנייה - לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.⁴ במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

ג. עבודות עפר חציבה ומילוי:

עודפי עפר יפונו על חשבון מבקשי ההיתר הבניה לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.

תנאים לקבלת היתר בניה:

1. **חובת איזון** בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
 2. **חובת מחזור פסולת בניין** בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
 3. **חובת סילוק פסולת הבנין** לאתר מוסדר.
- מתן היתר אכלוס למבנים מותנה בבדיקת ביצוע סילוק עודפי העפר ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
- ד. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
 - ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

22. איכות הסביבה

- א. בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו, תאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. הבקשה להיתר הבניה תלווה ביועץ איורור ומיזוג אויר למניעת זיהום אויר מהחניה התת קרקעית וממתקנים טכניים אחרים.
- ג. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוך הולם. מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ד. מתן היתר איכלוס למבנה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים הדרושים למניעת מטרדים לסביבה.

23. סלילת דרכים

יוזמי התכנית / או מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו / או הרחבת הדרכים הכלולות בשטח ברוחבם המלא כולל: מדרכות, מדרגות ציבוריות, שבילים ושטחי חניה ביחד עם הנחתם של כל תעלות הניקוז ולפי תכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר או לשלם היטלים כחוק, הכל עפ"י החלטת מהנדס העיר.

24. תאורה

מבקשי היתרי הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם להחלטת משרד מהנדס העיר.

25. חניה

החניה בשטח התכנית תהיה בהתאם למוצע במסמך התכנית – נספח התנועה והחניה המנחה, או בהתאם לתקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, עפ"י מסי החניות הגדול מביניהם.

26. חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/ 1400 ת"ט.

27. תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי מגרש המגורים תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ/ 1400 ת"ט.

28. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט / או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

29. תשתיות מים, ביוב וניקוז

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ואו מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים הביוב והניקוז (אגף מבי"ת) לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

א. אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ואו מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז, על חשבון מבקשי היתר הבניה ואו בעלי הקרקע. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות אגף המים, הביוב והניקוז ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. 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 אגף המים בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ג. ניקוז-תיעול.

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ואו בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז.

ד. 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.

ה. אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ו. קווי טלפון ותקשורת.

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

30. הוראות לניקוז משמר נגר

שטח המגרש יפותח באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- א. לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- 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.
- ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

31. מבנים להריסה

יזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה חייבים לבצע את פעולות ההריסה והחציבה בתחומי השטח המיועד לדרך, על חשבונם ובהתאם ללוח זמנים כפי שייקבע ע"י משרד מהנדס העיר.

32. פיתוח שטחים ציבוריים גובלים

יזם התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה ישתתפו בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים הגובלים בהתאם לקבוע בתכניות מאושרות שקדמו לתכנית זו.

33. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

34. חתימות

תאריך

27/5/10

חתימה

עמ' דר'
הודעה מס' 2225/01
מרחב דיסטריקט הירוק
חיפה

יוזמי התכנית

אין לנהל התכנון לקדנציה להכניח, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות, חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עטמו הסכם פתאים בנינו, ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועצ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הסכמה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל המהות של הסכם שרכש מאתנו על פיו ובנויות כלשהן בשטח, ו/או על אף שהסכם אחרת העומדת לנו סכת הסכם כאמור ועצ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מניקבת מכת תכנונית.

בעלי הקרקע

אודות פנייה
מקרקעית ישראל
מחוז חיפה

מיגול מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ע"ים

11/5/2010

J.P.

עורכת התכנית

מודד

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2225/01
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5989
מיום 6.4.09

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ח.ע. מס' חפ' / 2225
הומלץ להפקדה
בישיבה ה- 71 ב - 7.08.2006
(-) חדוה אלמוג
יושב ראש הועדה
(-) א. ומרמן
מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2225
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.9.09 לאשר את התכנית.
9.01.10

הודעה על אישור תכנית מס' 2225/01
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6140
מיום 7.10.10