

מרץ 2010

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
 שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/ 1871 - "מתחם מגורים ג' מיוחד, אתר לבנין ציבורי ואתר למוסד ברח' הגפן 4,6 בגוש 11677 חלקות 15,14"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1871- מתחם מגורים ג' מיוחד, אתר לבנין ציבורי ואתר למוסד ברח' הגפן 4,6 בגוש 11677 חלקות 15,14" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

תשריט בקני"מ 1:250

11 דפי הוראות התכנית.

נספח א' - נספח תנועה וחניה מנחה.

נספח ב' - נספח תיעוד וסקר שימור מתייב.

נספח ג' - נספח בינוי מנחה.

נספח ד' - נספח תשתיות מנחה.

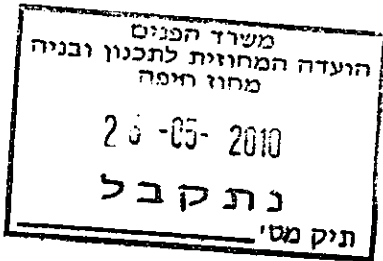
3. יחס לתכניות אחרות

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל הוראות 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 שינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				להפקדה	למתן תוקף
חפ/ 229	תכנית המתאר של חיפה	615			30.7.36
חפ/ 422	תכנית תכנון עיר המורכבת של חיפה	708			5.8.37
חפ/ 520 א'					13.1.42
חפ/ 1386	הרחבת רח' הגפן		1766		15.10.71
חפ/ 229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב		2262		14.10.76
חפ/ 229 ה'	קביעת אחוזי בניה מותרים		3021		2.2.84
חפ/ 1400	תכנית המתאר של חיפה		2642		3.7.80
חפ/ מק/ 1400 ת"ט	תחנות טרנספורמציה		4536		26.6.97
חפ/ 1400 יב	בניה במרווחים		2831		21.4.96
חפ/ 1400 יב/ 1	מבנים במרווחים - השלמה		4626		8.3.98

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



4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב הגפן 4,6, חיפה.

5. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ - 3588 מ"ר.

ב. חלוקת השטחים (מגורים, אב"צ, דרכים וכד') תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת ע"ג התשריט.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה על גבי התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
11677	15, 14		רמת טבעון אחזקות בע"מ
		20, 19	עיריית חיפה (דרך)

8. יוזמי התכנית

רמת טבעון אחזקות בע"מ, רח' הגפן 4, חיפה. טל: 8139000, פקס: 8139004

9. בעלי הקרקע

רמת טבעון אחזקות בע"מ, רח' הגפן 4, חיפה. טל: 8139000, פקס: 8139004 ועיריית חיפה (דרכים).

10. אדריכלי הפרויקט

א.ניסן - ד. רווה אדריכלים ובוני ערים, רח' מרגולין 45, חיפה.

טל: 04-8525710 - פקס: 04-8525717

11. עורכת התכנית

אדר' רוזנברג פנינה, רח' ביאליק 7, חיפה. טל: 04-8666950 - פקס: 04-8643132

12. מטרות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד, מגרש חדש 2002, תוך קביעת הוראות בניה.
- ב. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ג' לאתר למוסד, מגרש חדש 2001, תוך קביעת הוראות בניה.
- ג. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ג' לאתר לבנין ציבורי, מגרש חדש 2003, תוך קביעת הוראות בניה.
- ד. שינוי שימוש משטחי שרות לשטח עיקרי בבנין הקיים במגרש 2001 בהיקף של כ- 600 מ"ר.

13. באור סימני התשריט

- קו כחול עבה ורצוף.....גבול התכנית
- קו תכלת מרוסק.....גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע צהוב.....אזור מגורים ג'
- שטח צבוע צהוב תחום בפס כתום כהה.....אזור מגורים ג' מיוחד
- שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה.....אתר לבנין ציבורי
- שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה.....אתר למוסד
- שטח צבוע חום בהיר.....דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב וחום בהיר
- לסירוגין.....סטווין
- קוים מקבילים בצבע אדום.....דרך לביטול
- קו אדום רציף.....קו רחוב
- קו אדום מקוטע בקטעים גדולים.....קו בנין לכל קומות הבנין החדש
- קו אדום מקוטע בקטע גדול וקטע קטן לסירוגין.....קו בנין עד +66.20 מ'
- קו אדום מקוטע ומנוקד לסירוגין.....קו בנין עד +74.35 מ'
- קו אדום מקוטע בשני קטעים ונקודה לסירוגין.....קו בנין בנין לשימור (מגרש 2001, 2003)
- קו אדום מקוטע בקטעים קטנים.....קו בנין לחניון
- קו אדום מקוטע בקטעים קטנים.....קו בנין לתחנת טרנספורמציה
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול.....מספר הדרך
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול.....מרווח קידמי מינימלי
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול.....רוחב הדרך
- קו ירוק דק רציף.....גבול חלקה רשומה
- קו ירוק דק מרוסק.....גבול חלקה רשומה לביטול
- מספר בתוך עגול בצבע ירוק.....מספר חלקה רשומה
- מספר בתוך עגול מרוסק בצבע ירוק.....מספר חלקה רשומה לביטול
- קו בצבע שחור.....גבול מגרש מוצע**
- מספר בצבע שחור (4 ספרות).....מספר מגרש מוצע
- קו משונן בשני כוונים.....גבול גוש
- מספר בצבע שחור עבה (5 ספרות).....מספר גוש
- קו אדום מרוסק ומנוקד ב שתי נקודות.....קו חשמל עילי
- קווים דקים מקבילים בצבע שחור.....זכות מעבר
- שטח מנוקד ומותחם בקו אפור כהה רציף.....בנין לשימור
- קווים בצבע צהוב.....מבנה להריסה

14. 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 הבנין.

15. רשימת התכליות

אזור מגורים ג' מיוחד - מגרש 2002 : ישמש להקמת בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים ולובי כניסה באגף אחורי ו- 4 קומות מעל קומת עמודים ולובי כניסה באגף קדמי, בהתאם לנספח הבינוי המנחה.

אתר למוסד - מגרש 2001 : במגרש קיים מבנה לשימור אשר משמש כבית אבות בהתאם להיתר בניה מס' 970461 מיום 4.11.97 .

אתר לבנין ציבורי - מגרש 2003 : המגרש יכלול את המבנה הקיים המיועד לשימור אשר ישמש לצורכי תרבות, חינוך ורווחה כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית במסגרת מתן היתר הבניה עפ"י תכנית זו וזאת בהתאם לצורכי הסביבה.

דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.

16. הפקעה ורישום

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ואתר לבנין ציבורי נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, חופשיים מכל חוב או שיעבוד.

ב. בתחום מגרש 2002 ומגרש 2001 בשטח המסומן על גבי התשריט שיש בו זכות מעבר לציבור לצמיתות תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה. תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לענין זכות המעבר לציבור לצמיתות בשטח זה כתנאי להוצאת היתר הבניה.

ג. בתחום מגרש 2002 יסופקו מס' מקומות החניה הדרושים על פי התקן ביום הוצאת היתר הבניה לטובת בית האבות. תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לענין זה כתנאי להוצאת היתר הבניה.

17. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. על מבקשי היתר הבניה חלה החובה להכין תכנית איחוד וחלוקה ולאשרה במוסדות התכנון לפני הוצאת היתרי בניה ועליהם לרשום את תכנית האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

18. ביטול דרכים מאושרות

שטחי דרכים המבוטלות עפ"י תכנית זו ויעודן יהיה כמסומן ע"ג התשריט.

19. עקרונות והוראות הבינוי**א. אזור מגורים ג' מיוחד - מגרש 2002****(1) שטח הבניה**

א. שטח הבניה העיקרי המותר במגרש 2002, במתחם מגורים ג' מיוחד יהיה 2640 מ"ר (מ"ר 110 X יח"ד 24). בנוסף לשטח זה תותרנה מרפסות זיזיות זו מעל זו בשטח עיקרי של עד 250 מ"ר. שטח כל מרפסת לא יעלה על 12 מ"ר.

ב. לא תותר העברת שטחים משטח עיקרי למגורים לשטח עיקרי למרפסות הזיזיות ולהיפך.

(2) שטחי שרות

שעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכניות חפ/229 על כל שינוייה.

(3) גובה הבנין

א. גובה האגף הקדמי בתזית לרח' הגפן יהיה עד גובה בנין פז לפני התוספת, בגובה של 66.20 מ' (נמדד ע"י מודד מוסמך).

ב. הגובה המירבי של האגף האחורי לא יעלה על הגובה העליון של המאסה העיקרית של בית האבות, היא תוספת הבנייה המחופה בזכוכית מעל המבנה המקורי לשימור. הגובה האבסולוטי הוא 74.35 מ' (נמדד ע"י מודד מוסמך). לא תותר התקנת מתקנים כלשהם מעבר לגובה האמור.

ג. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) בחוק התכנון והבניה תשס"ב 2002.

(4) גג הבנין

א. גג בנין המגורים במגרש 2002 יהיה שטוח.

ב. לא יותרו מתקנים על הגג למעט קולטי שמש ואנטנות.

ג. ההוראה לגבי גובה הבנין ועיצוב הגגות תהיה הוראה ארכיטקטונית שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (19) בחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

(5) מרווחי הבניה

א. המרווחים יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט.

ב. במגרש 2002 תותר הקמת חניון עד גבולות המגרש בהתאם למסומן על גבי התשריט.

ג. תותר הקלה של עד 10% במרווחים.

ד. לא תותר חריגה של מרפסות זיזיות מעבר למרווחים שנקבעו בתכנית זו.

(6) מספר יחידות הדיור

מספר יחידות הדיור המירבי במגרש 2002 לא יעלה על 24 יח"ד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) בחוק התכנון והבניה תשס"ב 2002.

(7) תנאים מיוחדים

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה המגורים אלא בד בבד עם מתן היתר הבניה למבנה לשימור. לא יינתן טופס איכלוס למבנה המגורים אלא לאחר ביצוע והשלמת עבודות השימור במבנה הקיים במגרש 2003 בהתאם להוראות השימור שניתנו בעת מתן היתר הבניה ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. הנסיגות בקומות העליונות במבנה מכוון החזית הקדמית תהיינה בהתאם לקבוע בתשריט התכנית ובנוסף תיסוג קומה ז' מקומה ו' ב – 1.0 מ' עד 4.15 מ'.
- ג. תותר בניית מרפסות זיזיות זו מעל זו בחזית הצפונית, המערבית והדרומית. לא תותר הקמת מרפסות זיזיות מעבר למרפסות אלה או חריגה של מרפסות אלה מעבר לקווי הבנין שנקבעו בתכנית.
- ד. המרפסות הזיזיות תהיינה פתוחות משלושת עבריהן למעט מעקה שקוף שיעוצב עפ"י חלופה מס' 4 שהומלצה ע"י היחידה לשימור בעיריית חיפה. לא תותר כל סגירה של מרפסות אלו.
- ה. ההוראות בעניין המרפסות הזיזיות (19.א.1, ב, 19.א.7, ג) יהוו כל אחת הוראה ארכיטקטונית שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

ב. אתר למוסד - מגרש 2001 .**(1) שטח הבניה**

שטח הבניה העיקרי במגרש 2001 יהיה:

3600 מ"ר קיימים בקומות הקיימות של הבנין של בית האבות הקיים.

600 מ"ר קיימים במפלס המרתף ששימשו כשטח שירות.

סה"כ 4200 מ"ר עיקרי

(2) שטחי שרות

שטחי הבניה למטרות שירות יהיו לפי תכנית חפ/ 1400 ש"ש ובהתאם להיתר הבניה מס' 970461 מיום 4.11.97 למעט האמור בסעיף 1 קטן לעיל.

(3) גג הבנין

גג הבנין יהיה בהתאם לבנוי בפועל.

(4) מרווחי הבניה

א. מרווחי הבניה יהיו כמסומן ע"ג התשריט.

ב. המרווח המזרחי של מגרש 2001 יפותח כיחידה אחת עם המרווחים שבמגרש 2003 למעט גדרות הנובעות מצורכי בטיחות.

(5) תנאים מיוחדים

- ו. לא יותרו אלמנטים ארכיטקטוניים ואלמנטי קירוי במרווח שבין המבנה במגרש 2002 והמבנה לשימור במגרש 2003. הוראה זו תהווה הוראה ארכיטקטונית שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (19) בחוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- ז. לא יותרו מרפסות זיזיות. הוראה זו תהווה הוראה ארכיטקטונית שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (19) בחוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

ג. אתר לבנין ציבורי - מגרש 2003.

(1) שטח הבניה

תתאפשר תוספת קומה מעל המבנה המיועד לשימור, בתיאום עם היחידה לשימור של עיריית חיפה.

(2) שטחי שרות

שטחי הבניה למטרות שירות יהיו לפי תכנית חפ/ 1400 ש"ש

(3) גג הבנין

גג הבנין לשימור יטופל כחזית חמישית.

(4) מרווחי הבניה

המרווח המערבי של מגרש 2003 יפותח כיחידה אחת עם רחבת מבנה המגורים למעט גדרות הנובעות מצורכי בטיחות. מרווחי הבניה יהיו כמסומן ע"ג התשריט.

(5) תנאים מיוחדים

- א. תהיה נגישות למבנה לשימור ממפלסי הפיתוח השונים שסביבו.
- ב. הוראות השימור יינתנו בהתאם להוראות סקר השימור ובאישור היחידה לשימור בשלב הכנת תכנית בינוי ופיתוח לפני מתן היתר בניה.
- ג. תכנית בינוי ופיתוח :

1. מתן כל היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית אשר תוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה ואשר תכנית השימור תהיה חלק ממנה.

2. תכנית הבינוי תהיה בהתאם לנספח הבינוי, נספח התנועה ונספח תיעוד המבנה המצורפים לתכנית זו ותוכן ע"י אדריכל בשיתוף עם אדריכל נוף ואדריכל בעל נסיון שימור, התכנית תוכן על רקע מפת מודד מוסמך.

3. התכנית תכלול את כל אופן שימור המבנה לשימור שבמגרש 2003 בהתאם להוראות סקר השימור ובאישור היחידה לשימור וכן את העמדת המבנה למגורים, גובהו, עיצוב חזיתות ומבני גמר, עיצוב הגג, תכנית החניון התת קרקעי כולל הגישות והיציאות, סידור החניה, פירוט פיתוח השטח הפתוח במגרש כולל גינון ונטיעות, פיתוח הרחבה והמדרכות בחזית המבנה, אצירת אשפה, קירות תומכים, גדרות ומעקות, חומרי גמר וכו'.

4. במסגרת תכנית הבינוי ותכנית הפיתוח יוצעו גם הפיתרונות המוצעים לגינון על גג החניון כך שצמחיה ועצים על הגג יהיו שקועים בקונסטרוקציה ויוכלו להתפתח ולשמש את רווחת הציבור.

ד. קוי בנין

קווי הבנין הקדמיים לכוון רח' הגפן, כפי שמסומן בתשריט, יהוו הוראת עיצוב ארכיטקטוני שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סעי' 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

20. 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 ומחלק הבנין שמעל לפני הקרקע וממתקנים טכניים אחרים.
- ג. מתן היתר איכלוס למבנה מותנה באישור אגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו האמצעים הדרושים למניעת מטרדים לסביבה.
- ד. הבקשה להיתר תלווה בלוח זמנים לתחילת וסיום התפירה, שתאושר ע"י מהנדס העיר במטרה למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר תלווה במסמך תנועתי של המשאיות שיעסקו בעבודת פינוי החומר שיאושר ע"י מהנדס העיר. משאיות פינוי החומר יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- ה. הבקשה להיתר תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- ו. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש, בהתאם למזג האוויר ובהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- ז. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.

21. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות 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. החומרים והציפויים של חזיתות המבנים והגגות וחומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וכן חומרי הפיתוח יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח ובאישור היחידה לשימור אתרים.

22. פיתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- ב. על יוזמי התכנית לטעת עצים במדרכה כל 10 מטר כחלק מהתחייבות בסלילת הדרכים.

23. סלילת הדרכים

מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות בה והגובלות במגרשם בלבד או לשלם היטל כבישים כחוק הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בהרחבה נכללות מדרכות, התקנת תיעול מי גשם שתיה, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שיידרש.

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 לדרישות משרד מהנדס העיר.

25. חנייה

א. החניה תכלול את מספר מקומות החניה הדרושים למבנה המגורים ולמבני בית האבות גם יחד. הסדרי הכניסה והיציאה מהחניה יהיו בהתאם למוראה בנספח התנועה והחניה.

ב. על מבקשי היתרי הבניה במגרש 2002 להתקין את החניה הדרושה בתחום מגרשם. **תקן החניה יקבע על כ – 1.5 חניות ליחידת דיור.**

ג. החניה התת קרקעית תהיה בגבולות מגרש המגורים בלבד. לא תהיה הגבלה על מספר קומות החניון התת קרקעי.

ד. מחסום הכניסה לחניה ימוקם במרחק שלא יפחת מ – 7 מ' מגבול המגרש.

ה. תבקשה להיתר הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה ביועץ של יועצי אורזור אקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר לתפעול החניון מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים.

ו. תכנון מקומות החניה בשטח התכנית יהיה בהתאם להנחיות תכנון חניונים של משרד התחבורה.

26. חברת אחזקה

על מבקשי היתר הבניה חלה חובת התקשרות לחברת תחזוקה עפ"י החלטת הועדה המקומית מיום 8.11.99

27. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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.

28. תחנות טרנספורמציה

הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי מגרש 2002 תהיה עפ"י סימון קווי הבנין בתכנית זו, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאים נוספים בתכנית חפ/ 1400 ת"ט.

29. מקלטים/ מרחבים מוגנים

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.

30. שירותים**א. אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני 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 דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה /או בעלי הקרקע. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבניה לפנות אגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכול לבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור 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 הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא יינתן אישור איכלוס 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.

ג. ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבנין יכול לבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

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. קוי טלפון, כבלים ותקשורת.

מערכת קוי הטלפון והכבלים לשדורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים יהיו תת קרקעיים /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.

33. חתימות :

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

[Handwritten signature]

עורכת התכנית

אדריכלות ובנוי ערים
מס' תכנית 1871/00
04-8522222-00

אדריכלי הפרויקט

רבות טובים
אחזקות בע"מ

יוזמי התכנית
ובעלי הקרקע

הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>1871/00</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5850</u>
מיום <u>17.9.08</u>

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.נ. מס' חפ' / <u>1871</u>
הומלץ להפקדה
בישיבה ה- <u>21</u> ב- <u>4.09.2000</u>
(-) <u>י. י. יב</u>
(-) <u>א. א. וטרמן</u>
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' <u>1871/00</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>3.3.09</u> לאשר את התכנית.
<i>[Handwritten signature]</i>
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____