

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/מק/1826 טו'

שם תוכנית: תוספת קומה ברח' מעלה השחרור 15.

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חיפה אישור תכנית מס' חפ/מק/1826 טו' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 57 ביום 13.6.2011</p> <p>חדוה אלמוג מ"מ יושב ראש הועדה המקומית לתכנון ובניה</p>	<p>ועדה מקומית חיפה הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1826 טו' הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 45 ביום 13.12.2010</p> <p>(-) חדוה אלמוג מ"מ יו"ד הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

על שטח חלקה 34 בגוש 10841, רח' מעלה השחרור, 15 חלה תכנית חפ/1826 –
"רובע אומנם בשולי ואדי סאליב", מאושרת משנת 1986.
תכנית חפ/1826 קבעה הוראות בניה ועיצוב (הוראות עיצוב הנוגעות למעטפת
הבנינים) וכן ייעדה את המבנים לשימור.
בשטח החלקה קיים בנין מגורים, שנבנה בתחילת המאה ה – 20 , בנייה בסגנון
לבנוני, בית ליואן "בית החלל המרכזי".
במקרה זה כמו במקרים דומים אחרים, ההוראות שנקבעו בחפ/1826 אינן
מאפשרות ניצול מלוא זכויות הבניה המאושרות במגרש.
על מנת לאפשר ניצול זכויות הבניה המאושרות, נדרשת תוספת קומה מעל המפלס
המכסימלי המאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת קומה ברח' מעלה השחרור 15</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>חפ/ מק/1826 טו'י</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>628 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>3</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>יולי 2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מפורטת .</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>ועדה מקומית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>סעיף 62 א (א) 5 , סעיף 62 א (א) 9</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
 קואורדינטה X 200391 - 200432
 קואורדינטה Y 746501 - 746529
- 1.5.2 תיאור מקום רח' מעלה השחרור 15
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן תלה התוכנית יישוב חיפה
 שכונה הדר – ואדי סאליב
 רחוב מעלה השחרור
 מספר בית 15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10841	מוסדר	חלק מהגוש	34	74

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	10841

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1826/חפ	221

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6.3.1986	3309	תוספת קומה מעל הגובה המותר	שינוי	חפ/1826
17.9.1987	3484	אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים	כפיפות	חפ/229 י ✓
11.3.1994	4201			חפ/229 ה/1 ✓
27.10.2003	5232	אופן חישוב שטחי אכסדרות (לובי) וגוזזטראות		חפ/מק/229 ה/2 ✓
30.3.1997	4508	שטחי שירות לשטחי מסחר		חפ/1400 שש ✓
21.4.1996	4402	בניה במרווחים		חפ/1400 יב ✓
8.3.1998	4626			חפ/1400 יב/1 ✓
26.6.2000	4896	גובה בנינים באזור מגורים		חפ/מק/1400 גב ✓
29.4.2004	5293	כללים לעיצוב גגונים והוראות לבליטתם במרווחים		חפ/מק/1400 יב/4 ✓
28.2.2006	5501	כללים לעיצוב פרגולות וקווי בנין להתקנתם		חפ/מק/1400 פמ
26.6.1997	4536	תחנות טרנספורמציה		חפ/מק/1400 ת"יט ✓
14.4.2005		רעידות אדמה	תמ"א 38 ✓	

הערה: הוראות תכנית חפ/1826 תקיפות ובעיני עומדות למעט השינויים המבוקשים בתכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' רוזנברג פנינה	יולי 2011		19		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' רוזנברג פנינה	יולי 2011	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אדרי' נילי בר און, אדרי' עידית שלומי	יולי 2011	1		1:200	מנחה, מחייב בנושא גובה הבנין.	נספת בניין ושאימור

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשיטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
נוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	noam@medi-vision-ois.com		054-4614847		רח' שבד"ה 26, חיפה		מדיסטורטוגי בע"מ ח.פ. 513466979				

יום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
דוא"ל			054-4614847		רח' שבד"ה 26, חיפה		מדיסטורטוגי בע"מ ח.פ. 513466979			
noam@medi-vision-ois.com										

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	
דוא"ל			054-4614847		רח' שבד"ה 26, חיפה		מדיסטורטוגי בע"מ ח.פ. 513466979				34 חלקה
noam@medi-vision-ois.com											
	04-8356128			04-8356356		רח' חסן שוקר' 14, חיפה					74 חלקה

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
דוא"ל			04-8643132		רח' ביאליק 7, חיפה		33168	5406058	רוזנברג פיניה		עורך ראשי
Puhna-ro@smile.net.il											
Baron-shlomi@013.net	04-8366862		04-8345581		רח' ליטניס 8, חיפה				בר און שלומי אדריכלות ופינוי ערים		אדריכל ויועץ שימור
Ramzi883@netvision.net.i	04-8520166	0522-352708	04-8524038		רח' אלמורתובי חיפה, 22		883		רמזי קעואר	מודד	מודד

18/07/2011

עמוד 7 מתוך 19

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	ל.ר.
הגדרת מונח	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי מעטפת הבנין ע"י תוספת קומה על מנת לאפשר ניצול זכויות הבניה המאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. התאמת יעוד מאזור מגורים ועסקים מיוחד לשימור ושיפוץ לפי חפ/1826 ליעוד של אזור מגורים ומסחר לפי מבא"ת.
- ב. שינוי הוראות התכנית חפ/1826 בדבר בינוי אדריכלי עפ"י סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה לעניין מעטפת הבנין ושינוי מפלס מכסימלי מותר.
- ג. תוספת שטחי בניה במסגרת ההקלה המותרת וכן תוספת קומה עפ"י סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 627 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הערה 1: תוספת שטח זו מהווה הקלה של 8.5% משטח המגרש	1066.7		+41.7	1025 הערה 1	מ"ר	מגורים ומסחר
				הערה 2	מס' יח"ד	

הערה 2: בתכנית המאושרת אין הגבלה של יח"ד.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעוד	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	1001	1001	דרך מאושרת
	2001	2001	מגורים ומסחר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר			
אחוזים	דונים	יעוד	אחוזים	דונים	יעוד	אחוזים	דונים
76.59	481	מגורים ומסחר	76.59	481	אזור מגורים ועסקים מיוחד לשנימור ושיפוץ	76.59	481
23.41	147	דרך מאושרת	23.41	147	דרך מאושרת	23.41	147
100	628	סה"כ	100	628	סה"כ	100	628

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים ועסקים. העסקים שיתרו יהיו מסחר קמעונאי כפי שמותר באזור מגורים א', אכסניות, משרדים, גלריות לאמנות וסדנאות לאומנות. יותרו בתי קפה, מסעדות, ומועדוני חברה בחזית המסחרית המסומנת ע"ג התשריט הפונה לכוון השצ"פ הגובל.
4.1.2	הוראות
א.	שטח הבניה תותר תוספת בניה של שטח עיקרי מעבר לשטח הבניה המאושר בתכנית חפ/1826 בשיעור של כ- 41.7 מ"ר שטח עיקרי במסגרת ההקלות המותרות. (בשיעור של 8.5% משטח המגרש). שטח המגרש הוא 491 מ"ר לפי החלטת בית משפט (ת"א (מחוז חיפה) 1213/04)
ב.	עיצוב ארכיטקטוני <ul style="list-style-type: none"> • עיצוב החזיתות החיצוניות וגגו של הבנין יהיה עפ"י נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. פרטי הפתחים וחומרי הבנין יהיו עפ"י התכנית חפ/1826 ובאישור היחידה לשימור בעיריית חיפה. • הקומות העליונות תהיינה בנסיגה מקונטור הקומה שמתחתיהן ב- 2 החזיתות הצפונית והדרומית. עפ"י נספח הבינוי המנחה.
ג.	גובה הבנין גובה המבנה יהיה בהתאם לנספח הבינוי והשימור המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. במקום המפלס המכסימלי המותר עפ"י חפ/1826 שהוא 10.60 (+60.00 גובה אבסולוטי), המפלס המכסימלי של המבנה יהיה 17.50 (+ 66.00 גובה אבסולוטי) מעל מפלס ה- 0.00 ± של הבנין שהוא מפלס קומת הכניסה שבמפלס רח' מעלה השחרור.
ד.	גגות גג המבנה יהיה גג שטוח. במסגרת הבקשה להיתר יטופל גג הבנין "כתזית תמישית" מבחינת חומרי החיפוי והסתרת המתקנים בהתאם להערות היחידה לשימור בעיריית חיפה.
ה.	חומרי גמר 1. חומרי גמר המבנה יהיו בהתאם להנחיות היחידה לשימור.

4.2	יעוד דרך
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א.	ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
ב.	בסלילה /שיקום 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מרחק לקניסה	מספר קניסות	גובה מרבית (מטר)	תכנית משטח תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מותרים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מרבית/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
										סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מרחק 2 הקניסה				
אחר	צד- צד- שמאל	קדמי	לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מבנה (מטר)	תא השטח (%)	נטו	יח"ד	מותרים (%)	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מרחק 2 הקניסה	מס' תא שטח	מגורים ומסחר		
			1	4	17.5	55	---	10	262	1285.7	41	211.7	178	855	491 הערה 1	2001	מגורים ומסחר
בקונטור הבנין הקיים																	

הערות:

- (1) שטח המגורש הוא 491 מ"ר לפי החלטת בית משפט (ת"א 1213/04)
- (2) תורת העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממתחת לקניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- (3) שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חת/פ/229 יי על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה. שיעור שטחי השירות למסחר/משדדים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חת/פ/1400 ש"ש ביום הוצאת היתר הבניה.
- (4) מפלס ה – ±0.00 של המבנה הוא 48.56 + גובה המבנה יהיה 66.00 + (גובה הקומה העליונה יהיה 3.2 מ'). גובה המבנה , כולל המעקה, ימדד ממפלס ה – 0.00 של הבנין שהוא מפלס קומת הכניסה שבמפלס רח' מעלה השחרור.

18/07/2011

עמוד 11 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים מיוחדים**

בשטח המסומן ע"ג התשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי תשמר זכות מעבר מוגבלת לציבור.

6.2 הנחיות שימור

- א. המבנה הקיים ישומר וישופץ בהתאם להנחיות השימור בסקר השימור שנערך למבנה.
- ב. תוספת שתי הקומות החדשות (אחת כלולה במנין הקומות של התכנית המאושרת והשניה היא קומה נוספת המבוקשת בתכנית זו) תהיינה מחומרים זהים למבנה הקיים ובתאום עם היחידה לשימור אתרים.
- ג. בחזית הצפונית של המבנה יש לשחזר בקומה החדשה את האלמנטים של המרפסות המקוריות הקיימות בחזית זו של המבנה.
- ד. סגירת המרפסות המקוריות תהייה בנסיגה ולא במישור החיצוני של המרפסת ובתאום עם היחידה לשימור אתרים. חומרי הגמר של סגירת המרפסות יתואמו עם היחידה לשימור אתרים.
- ה. הגדר לכוון רח' מעלה השחרור תשוקם מאלמנטים טרומיים בשילוב אבן, אלמנטים חסרים ישוחזרו בתאום עם היחידה לשימור אתרים.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4 חלוקה ורישום

- 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 ו/ או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.5 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה, על בסיס נספח השימור המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
- ב. כל התשתיות יהיו תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'
- ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- ד. כל פעולה הנוגעת לחזיתות הבנין ולשטחים הפתוחים, בתחום המגרש, מותנית באישור היחידה לשימור בעיריית חיפה.

6.6 פיתוח המגרש

- א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.7 תאורה

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

6.8 מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.
- ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
- ה. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

- ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.9 חשמל

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

6.10 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

6.11 מקלטים

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

6.12 חניה

פתרון החניה ומקומות החניה יהיו בהתאם להוראות תכנית חפ/ 1826 – "רובע אומנים בשולי ואדי סאליב". עבור מגרש 221, המהווה חלקה 34 בגוש מוסדר 10841, יסופקו 11 מקומות חניה במגרש 238 המהווה חלקה 45 בגוש 10841 .

6.13 תשתיות

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים – מי כרמל ולמחלקת ניקוז אגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד המים – מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפ"ע מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

א. אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים – מי כרמל לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים – 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 אגף המים, הביוב והניקוז, על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים – מי כרמל 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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים – מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח תאגיד המים – מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפ"ע 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

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז אגף שפ"ע.

2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז אגף שפ"ע.

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.

6.14 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.7.11	מדי סטרטגי בע"מ מדי סטרטגי בע"מ Medi Strategy Ltd. מס' חברה 513466797	מדיסטרטגי בע"מ 513466799 ח.פ.			מגיש התוכנית
20.7.11	מדי סטרטגי בע"מ מדי סטרטגי בע"מ Medi Strategy Ltd. מס' חברה 513466797	מדיסטרטגי בע"מ 513466799 ח.פ.			יזם בפועל (אם רלבנטי)
20.7.11	מדי סטרטגי בע"מ מדי סטרטגי בע"מ Medi Strategy Ltd. מס' חברה 513466797	מדיסטרטגי בע"מ 513466799 ח.פ.			בעלי עניין בקרקע
				עיריית חיפה (דרכים)	
18.7.2011		רוזנברג פנינה אדריכלות ובטוי ערים	054060587	אדרי' רוזנברג פנינה	עורך התכנית
				נילי בראון עידית שלומי	אדריכל



נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	2642	3.7.80
תמ"מ 6	מופקדת		7.1.2003

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.