

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

15

הוראות התכנית 30.10.14

תכנית מס' 304-0093336

חפ/930 ב' - מתחם מגורים בפינת רחובות התמר ואלון

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
02-11-2014
נתקבל
תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/930
הומלץ להפקדה
בשיבה חי' 12.11.14
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

הודעה על הפסדת תכנית מס' 304-0093336
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6863
ביום 26.2.14

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
23.2.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב
תאריך 1.12.14
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת באחד המגרשים הפנויים והריקים האחרונים ביעוד של מגורים מאושר בכרמל המערבי. המגרש גובל בבית ספר פעיל - "אילנות".

מטרת התכנית היא לתגבר זכויות בניה ולקבל מס' יח"ד מכסימלי אפשרי תוך מתן פתרונות חניה בתחום המגרש לפי 2.25 מקומות חניה לכל יח"ד.

שטח חלקה 7, שהוא מגרש 2001 תואם עם עיריית חיפה לפי תאום זה השטח של חלקה 17 ביעוד של מגורים וכן שטח של ביטול הדרך מתוך חלקה 20 צורף לחלקה 7 ליצירת מגרש ששטחו אחרי ההסדר, ללא הרחבת רח' התמר ל - 16.00 מ' לפי חפ/1400 המופקדת הוא 1085.8 מ"ר.

(= 1075.2 + 10.6) 1085 מ"ר

בתכנית זו יחד עם הורדת שטח דרך להרחבת רח' האלון ל - 12.5 מ' שטח המגרש המתקבל הוא 1084 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית חפ/930 ב' - מתחם מגורים בפינת רחובות התמר ואלון

מספר התכנית 304-0093336

1.2 שטח התכנית 1.883 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

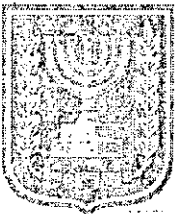
לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית



משרד התכנון והבנייה
מועד הדפסה: 21

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינטה X 197341

קואורדינטה Y 746476

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	התמר	25	
חיפה	התמר		

שכונה



משרד התכנון והבנייה
מועד הדפסה: 21

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12325	מוסדר	חלק	7, 20	17-18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



משרד התכנון והבנייה
מועד הדפסה: 21

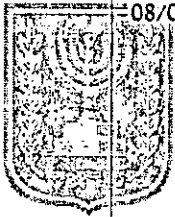
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

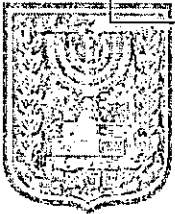
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
18/05/2005	2640	5397		כפיפות	תמא/ 38
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400/ יב
14/10/1976	62	2262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ד. הוראות תכנית חפ/ 229/ ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ ד
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ה. הוראות תכנית חפ/ 229/ 5. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ ה / 5
26/06/2000		4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ גב
26/06/1997		4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ תט
02/02/1984	3021	1437	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ה' ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229/ ה
04/11/1954	85	378	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 930/ ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 930
16/10/1977	136	2374	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 930/ א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 930/ א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006



התאחדות המועצה
מחוז תל אביב



התאחדות המועצה
מחוז תל אביב

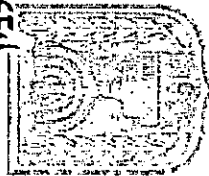


התאחדות המועצה
מחוז תל אביב

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	זכול
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פנינה רוזנברג			תשריט מצב מוצע	כן
כינוי	מחייב	1:250	1	26/11/2013	רוזנברג פנינה		13/08/2014	נספח הבינוי מנחה ומחייב בנושא כניסה ויציאה מהמגרש.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250		26/11/2013	אייל שפירא		26/11/2013		כן
תנועה	מחייב	1:250	1	26/11/2013	שרון לבנברג - דגור		27/11/2013	מחייב לגבי כניסות ויציאות מהמגרש בלבד ולגבי השאר מנחה.	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	26/11/2013	רוזנברג פנינה		26/11/2013		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ויליאם נגל			רמת השרון		רמת השרון	מוהליבר (1)	9	03-5605372	03-5605372	Nage110@ netvision.net. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: היזם מתגורר בלונדון, מסי דרכון שלו הוא 500339730.
 הפרטים הם של נציגו בארץ - אפרי נגל.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ויליאם נגל			רמת השרון	מוהליבר (1)	9	03-5605372	03-5605372	Nage110@netvision. net.il
בעלים			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	wardal@haifa.muni.i

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עיריית חיפה - חלקות 17, 18.
 חלקה 20 לא הוסדרה - בסכסוך.

(1) כתובת: היזם מתגורר בלונדון, מסי דרכון שלו הוא 500339730.
 הפרטים הם של נציגו בארץ - אפרי נגל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תל אביב
21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

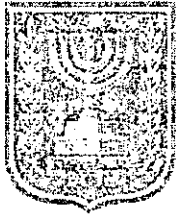
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

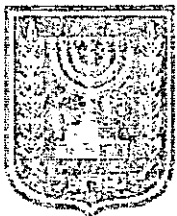
תוספת זכויות בניה וקביעת הוראות בנייה להקמת מבנה מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תגבור זכויות בניה תוך שינוי יעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ג' לפי מבא"ת תוך מתן הוראות בניה.
- ב. ביטול דרך ושינוי יעוד למגורים תוך צרוף השטח לתא שטח 2001
- ג. תוספת קומה רביעית מלאה וקומה חמישית חלקית מעל המותר.
- ד. שינוי במרווח הקדמי הפונה לרח' האלון.
- ה. קביעת קו בנין חדש לחניון תת קרקעי/מקורה ולקומה החמישית החלקית.
- ו. הרחבת רח' האלון מ-12.00 מ' ב-0.50 מ' ל-12.50 מ'
- ז. מתן פתרונות חניה בתחום המגרש.
- ח. קביעת מקסימום 11 יח"ד במגרש.



תל אביב
21



תל אביב
21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.883

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
במצב המאוסר אין מגבלה של מס' יח"ד.	11		+3	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
זכויות הבניה של שטח עיקרי מאוסר חושבו ללא הקלות לפי 66%, כמגרש פינה באזור מגורים אי.	1,318		+602.56	715.44	מ"ר	מגורים (מ"ר)
השטח העיקרי המוצע הינו 1318 מ"ר, הכולל 132 מ"ר למרפסות.						
השטח העיקרי כולל את כל ההקלות (6+25+66 =97) כולל תוספת של 25% שתואמת את תכנית המתאר החדשה						

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

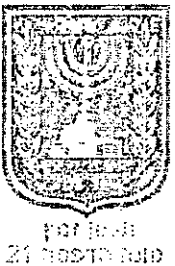
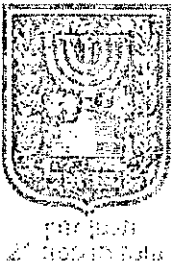
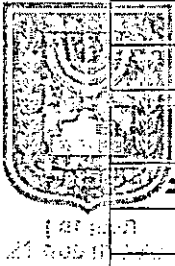
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1002
מגורים ג'	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	2001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	2001
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	2001
קו בנין עילי	מגורים ג'	2001
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	2001

3.2 טבלת שטחים

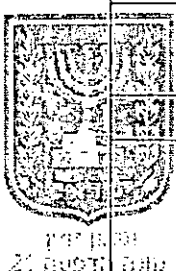
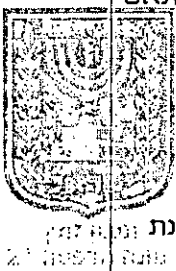
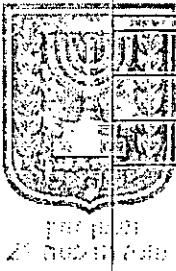
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
42.67	802.15	דרך מאושרת
57.33	1,077.74	מגורים א'
100	1,879.89	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
41.50	780.12	דרך מאושרת
0.75	14.07	דרך מוצעת
57.75	1,085.69	מגורים ג'
100	1,879.89	סה"כ

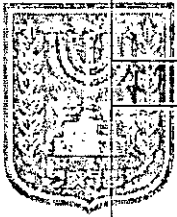


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	השימוש יהיה למגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ואו פיתוח</p> <p>א. חומרי גמר: גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים ועמידים כפי שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p> <p>ב. גובה המבנה: גובהו המירבי של המבנה יהיה 19.50 מ'. שיימדד ממפלס ה - 0.00 של המבנה שהוא מפלס החניון המקורה. מעל מפלס גג הקומה ה - 4, בחלק המשותף, יותרו מתקנים טכניים כמו: חדר מכונות, מעליות, חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרים טכניים ומעקות. גובה קומת המתקנים הטכניים לא יעלה על 3.5 מ'. לא תותר כל הקמה של מתקנים טכניים על גג קומה 5. גובה מתקני הגג יהיו לפי חפ/1400 גב.</p> <p>גובה המבנה ומס' הקומות יהווה הוראה ארכיטקטונית שסטיה ממנה תהיה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. דרוג המבנה: הקומה העליונה ה - 5 תדורג ביחס לקומות שמתחתיה בחזית הפונה לרחוב התמר וכן בחזית לכוון מגרש בית הספר, עפ"י קו הבנין המיוחד שנקבע בתשריט.</p> <p>ד. גג הקומה העליונה ה-5 יהיה גג משופע ברוב חלקו. גג הבנין יטופל כ"חזית חמישית" מבחינת חומרי החיפוי והסתרת המתקנים.</p> <p>ה. במבנה יהיו 11 יח"ד לא יותרו יח"ד נוספות במבנה. סטיה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת עפ"י תקנות סטיה נכרת מתכנית התשס"ב 2002.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	תשמש 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	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים ותנועה בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים ותנועה וגנים בעירייה.</p>



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים ותנועה בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים ותנועה וגנים בעירייה.</p>



מנהל אגף דרכים ותנועה
21



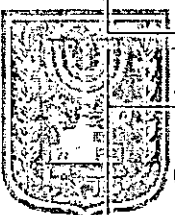
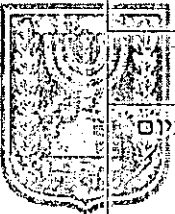
מנהל אגף דרכים ותנועה
21



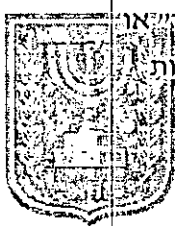
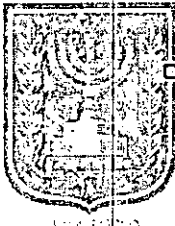
מנהל אגף דרכים ותנועה
21

6. הוראות נוספות

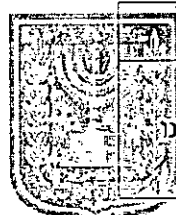
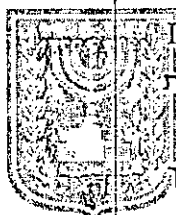
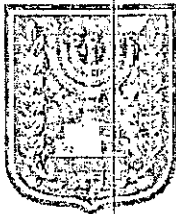
<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין המוצע.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים 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.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח בתאום עם היחידה לתכנון נוף, ובאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול את העמדת המבנה, מפלסים וגבהים, חומרי גמר וטיפול בגנות, חומרי גמר הפיתוח של הדרכים והחניה, מדרכות, קירות תומכים, תאורה, ריהוט רחוב, מפלס רצועת הגינון ואופן פיתוחה, נטיעות, גדרות, מעקות, כניסה ויציאה מהחניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>מס' החניות יהיה בהתאם למפורט בנספח התנועה והחנייה ובהתאם לתקן שיהיה בתוקף ביום הוצאת היתר הבנייה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>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.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>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.</p>	<p>6.5</p>



<p>6.6</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום התכנית 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.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בנייה משמרת מים</p> <p>1. שטחים המיועדים לפיתוח - השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור שלמי הנגר העילי וכמפורט הלקן:</p> <p>במגרשי מגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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 לתהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ! בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>מי נגר עילי:</p> <p>מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>מערכת הניקוז לחניה התת קרקעית תחובר למערכת העירונית בתאום עם מחלקת ניקוז באגף שפייע טרם קבלת היתר הבנייה.</p>
<p>6.8</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בשטח התכנית יישמרו 5 עצים בוגרים. ל - 2 עצים שנועדו להעתקה ול - 3 עצים שנועדו לעקירה יקבע ערך חליפי בשלב מתן היתר הבנייה ובתאום עם פקיד היערות.</p> <p>ב. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסיומנים של "עץ לשימור" או "עץ להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p> <p>4. ביצוע כריתה / העתקה יהיה לאחר קבלת היתר בניה ורישיונות כריתה כדן.</p>



<p>6.9</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. סביב המגרש תבנה גדר היקפית בגובה 2 מ' לפחות עשויה חומר במשקל מינימום 20 ק"ג למ"ר.</p> <p>ב. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ואו קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצימצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</p> <p>ג. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרויקט או יועברו לפרויקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p> <p>ד. משאיות פינוי חומר הפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>ה. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשלי"ט 1979</p> <p>ו. מפלסי רעש מצויד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשלי"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990.</p> <p>ז. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.</p> <p>ח. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים עפ"י תקן DIN 4150</p> <p>ט. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י גומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>י. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>יא. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>יב. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>יג. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>יד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאמצעים המוצעים למניעת מטרדים סביבתיים.</p>
<p>6.10</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתר הבניה יוצא על פי עקרונות נספח הבינוי.</p>
<p>6.11</p>	<p>מקלטים</p> <p>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 רצונן של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור.</p>
<p>6.12</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>



תשתיות

6.13

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים ? מי כרמל ולמחלקת ניקוז אגף שפייע 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 שפייע 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 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 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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים - מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים - מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפייע 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 מאושרת ע"י מחלקת ניקוז אגף שפייע.

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

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.

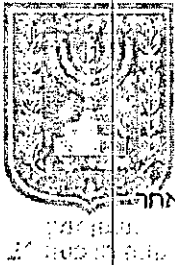
ה. אצירה והרחקת אשפה

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
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע הפרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה -היתר הסלילה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוצר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. <p>ד. הועדה המקומית רשאית לפטור מחוסר איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר-התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



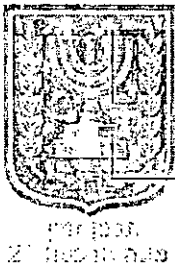
	6.15
	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית

	7.1
	שלבי ביצוע

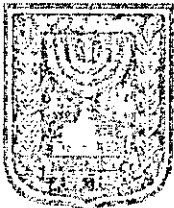
	7.2
	מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

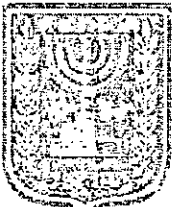


8. חתימות

 מינהל תכנון שטח התכנון 21	תאריך: 29.10.14 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: . בעלים	שם: ויליאם נגל שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 29.10.14 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: ויליאם נגל שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 15-9-2014 חתימה: <i>[Signature]</i> פנינה רוזנברג פנינה רוזנברג ובנוי ערי	סוג: עורך ראשי	שם: פנינה רוזנברג שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית



מינהל תכנון
שטח התכנון 21



מינהל תכנון
שטח התכנון 21