

13M.14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0109892

חפ/2316א - שינוי הוראות בניה ברחוב יפה נוף 93, חיפה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מפורטת

אישורים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
16-11-2014
נתקבל
תיק מס' _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/2316
הומלץ להפקדה
בישיבה ח' 91 ב' 26-11-12
43 08-01-13
יושב ראש הועדה (מזכיר) _____
מהנדס העיר _____

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0109892
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6798
ביום 11.5.14

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
25.6.14
לאשר את התכנית
יוסף מילב יו"ר הועדה המחוזית
19.11.14 תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' 304-0109892
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6730
ביום 3.12.14

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז הכרמל, ברח' יפה נוף מס' 93, ומציעה להשמיש חללים קונסטרוקטיביים בנויים למגורים, תוך תגבור זכויות בניה ושינוי קוי הבנין.
בשל הריסת הבנין הישן נוצר חלל בגובה של כ-8 מ' ועל-מנת למנוע את קריסת הקירות, נדרשה עפ"י חוות דעת של קונסטרוקטור, יציקת רצפות בטון במרווחים של 3 מ' ביניהם. מאחר והקירות הסוגרים את החלל לא תוכננו לקבל לחץ מילוי, לא ניתן למלא את החלל.
התכנית מוגשת במטרה להסדיר את חלקם הארי של החללים האלו והשמתם כמגורים ע"י תוספת שטח בנייה עקרי בשעור של 25% משטח המגרש נטו התואם את עקרונות תכנית המתאר המופקדת, חפ/2000.

ינאן זמין
מונה הדפסה 25

ינאן זמין
מונה הדפסה 25

ינאן זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/2316א - שינוי הוראות בניה ברחוב יפה נוף 93, חיפה.

מספר התכנית 304-0109892

1.2 שטח התכנית

1.279 דונם

תנ"ן זמין
מונה הדפסה 25

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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תנ"ן זמין
מונה הדפסה 25

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

תנ"ן זמין
מונה הדפסה 25

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינאטה X	199184
	קואורדינאטה Y	745827

1.5.2 תיאור מקום הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בכרמל מרכזי בסמוך למגדלי פנורמה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	יפה נוף	93	

שכונה כרמל מרכזי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10812	לא מוסדר	חלק	136	185

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1009/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1009/ב	1852	2397	03/09/1972
חפ/1400/יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1400/יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/229/י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י	3484	2707	17/09/1987
חפ/229/י/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י/1	4201	2771	14/03/1994
חפ/229/י/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י/5	6388	2981	07/03/2012
חפ/718/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/718/א	1554	47	25/09/1969
חפ/853/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/853/א ממשיכות לחול.	613	1382	24/07/1958
חפ/מק/1400/תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט	4536		26/06/1997
חפ/229/ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229/ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
חפ/723	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/723	71		01/03/1950
חפ/מק/1400/יב/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1	4626		08/03/1998
חפ/מק/1400/יב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4	5293		29/04/2004
חפ/מק/1400/פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ	5501	2102	28/02/2006

תכנון זמין
מונה תדפסה 25

תכנון זמין
מונה תדפסה 25

תכנון זמין
מונה תדפסה 25

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/10/2003		5232	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/ 2ח/229	כפיפות	חפ/מק/229 ח/2

הערה לטבלה:

תכנית חפ/423 לא נקלטת במערכת: כפיפות י.פ. 623 מתאריך 17.09.1936

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נתן פייביש				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נתן פייביש			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	30/10/2014	פייביש נתן		30/10/2014	הנספח מנחה אך מחייב לגבי סימון השטחים לאטימה.	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	30/10/2014	פייביש נתן		30/10/2014		לא

תוכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

1.8.1 מגיש התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מרים פוזנסקי			חיפה	שושנת הכרמל	50	04-8372859	04-8670407	
	שמעון רוט			חיפה	שושנת הכרמל	50	04-8372859	04-8670407	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	16	04-8356167	04-8356167	vardal@haifa.muni.il
בעלים	מרים פוזנסקי			חיפה	שושנת הכרמל	50	04-8372859	04-8670407	
בעלים	שמעון רוט			חיפה	שושנת הכרמל	50	04-8372859	04-8670407	

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נתן פייביש	58382		חיפה	שער פלמר	1	04-8645917	04-8670407	tami@amn-arc.com
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528	04-8410012	bshapira@bczeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת בניה קיימת תוך תוספת זכויות בניה ברחוב יפה נוף 93, חיפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח בנייה עקרי בשעור של 25% משטח המגרש נטו.
2. סימון חללים קונסטרוקטיביים אשר חורגים משטחי הבנייה שניתן לאשר, לאטימה.
3. שינוי קוי בנין.
4. לגליזציה לחללים קונסטרוקטיביים והפיכתם לשימוש כמגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.279	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מתארי			
מגורים (מ"ר)	מ"ר	282	473
ע"פ היתר אושר 367.55 מ"ר			
שטח עקרי הכולל 8.5% הקלות, אשר חושבו משטח המגרש			
ברוטו (2007 מ"ר).			
תכנון זמין מונה 25			
85.59 + (28%) מ"ר 281.96			
מ"ר (8.5%) = 367.55			

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 ו/או טיפול נופי	3000
דרך מאושרת	4000
מגורים א'	1000
שטח ציבורי פתוח	2000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	298	23.30
מגורים א עם מגבלות בנייה (חפ/853 א)	764	59.73
שביל נטוע	109	8.52
שצ"פ	108	8.44
סה"כ	1,279	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	107.77	8.39
דרך מאושרת	298.43	23.23
מגורים א'	772.69	60.15
שטח ציבורי פתוח	105.65	8.22
סה"כ	1,284.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	לפי חפ/ 853/ א למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
ב	סטיה ניכרת
	<p>1. סטייה מהוראות התכנית בעניין גובה המבנה, מס' קומות וקווי בניין תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיפים 2(10) ו-2(19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. התכנית כפופה להגבלת גובה נוספת במטרה להבטיח קו השקף. קו השקף יהיה 21% מנקודה הנמצאת בגובה 1.5 מ' מעל מפלס קו הרחוב הצפוני של רחוב יפה נוף. כל בניין שיוקם, כולל גג משופע, לא יעלה מעל קו זה.</p> <p>קו השקף יהווה הוראה שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת למעט באופן נקודתי לגבי המעלית כאשר המפלס העליון של מבנה המעלית לא יעלה על 2.20 מ"מ ממפלס רחוב יפה נוף.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לגינון, נטיעות, מתקני רחוב, פינות ישיבה, שבילים, פרגולות, תאורה וכדומה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילות ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך /או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	תשמש מעבר להולכי רגל, גינון ומתקני רחוב.
4.4.2	הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
צידוי- שמאלי (6)	צידוי- ימני (6)	מתחת לכניסה הקובעת (3)	מעל הכניסה הקובעת 3	12.7 (5)	4 (4)	3	48	87.4	סה"כ שטחי בניה 668	שרות (3) 130	עיקרי 473	שרות (2) 65	עיקרי 764 (1)	1000	מגורים א'

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (6)	אחורי (6)	1000	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (א) התכנית המאושרת קבעה זכויות בנייה בגובה 28% משטח חלקת המקור דהיינו, 1007 מ"ר (281.96 מ"ר). במסגרת היתר הבנייה אושרו הקלות נוספות בגובה 8.5% משטח חלקת המקור (85.6 מ"ר).
סה"כ במצב מאושר אושרו 36.5% משטח חלקת המקור (1007 מ"ר) המסתכמים ב-367.55 מ"ר ואשר מהווים 48.2% משטח החלקה נטו לאחר הפקעות דהיינו 764 מ"ר.
התכנית הנכחית מציעה תוספת של שטח בנייה עקרי בשעור של 25% (191 מ"ר - הכוללים בתוכם את שטח ההקלות שאושרו בעבר) משטח המגרש נטו כך, שסה"כ אחוזי הבנייה העקריים המבוקשים במצב מוצע עומדים על 61.9% המהווים 473 מ"ר (191 + 281.96)
(ב) מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס +0.00 הבניין וערכו האבסולוטי שווה 86.04

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
(2) אופן חישוב שטחי הבנייה ושטחי השרות למטרות מגורים יהיה עפ"י התכניות המאושרות חפ/229 י על כל תיקוניה והשלמותיה ביים הוצאת היתר הבנייה..
(3) קיימת קומת שרות חלקית מתחת למפלס הכניסה הקובעת..
(4) 4 יח"ד לדונם.
(5) א. גובה שיא הגג הוא 12.70+ (נמדד ממפלס +0.00 מפלס אבסולוטי 98.74).
ב. המפלס העליון של מבנה המעלית לא יעלה על 2.20 מ" ממפלס רחוב יפה נוף..
(6) כמסומן בתשריט: ק.ב כמסומן בתשריט כולל בין היתר גם 10% הקלה עבור בליטות למרווחים הצדיים ולמרווח האחורי אשר פורסמו כחוק ואושרו בעת מתן היתר בנייה..

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה התיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, תכנון זמין מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכדומה. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לאשור משרד מהנדס העיר. התכנית תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>ב. התכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף, על רקע מפת מזידה מעודכנת ותכלול בין היתר: תכנית כללית, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש, תכנית פרישת קירות, תכנית שימור עצים, תכנית נטיעות, תכנית השקייה, תכנית עבודות עפר, סט פרטים. בתכנית יכללו ריצופים, נטיעות וגינון, קירות וגדרות, מתקנים הנדסיים ומתקני אשפה.</p> <p>ג. המירווח הצידי כולל האזור מעל הגג יהיה אזור מגוון במידת האפשר. עומק הקרקע יתואם עם היחידה לפתוח נוף. איטום ונטיעות עצים לאורך הגדר וכן צמחייה נוספת. כמו-כן, תכנית בינוי ופתוח אשר תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה על פי תכנית זו, תהיה כפופה לאשור היחידה לפיתוח נוף.</p> <p>ד. על בעלי היתר הבנייה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו". הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ה. בעלי ההיתר או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנוי מכל מכשול.</p> <p>ו. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.3	חניה
	פתרון החניה יינתן בתחום הדרך.
6.4	חלוקה ו/או רישום
	<p>גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרו</p>

<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>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. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה תכנון זמין מונה 25 בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט</p>	
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת הבקשה להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל וספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע. מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יחזור לקדמותו. (1). אספקת מים- מתן היתר הבנייה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינורות המים הקיימים 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 תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי ייקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן ייקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בנייה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. (2). ביוב- מתן היתר בנייה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. (3). ניקוז ותיעול- א. מתן היתר הבנייה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע. ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז. (4). ניקוז משמר נגר- מי הנגר יופנו למערכת הניקוז המקומית. (5). אצירה והרחקת אשפה-</p>	

<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו מחוץ לתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית ומשרד מהנדס העיר.</p>	
<p>6.7 תקשורת</p>	<p>6.7</p>
<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>העצים המסומנים ע"י התשריט מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	
<p>6.10 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.10</p>
<p>תאורה- מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
<p>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות היוזמים למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חמרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש ייעשה תוך כיסוים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא ייגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצרכי עבודות הבנייה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ"מ מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>6.13 דרכים</p>	<p>6.13</p>
<p>א. מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי</p>	

6.13 דרכים	6.13
גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.	
6.14 מקלטים	6.14
לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.	
6.15 היטל השבחה	6.15
היטל השבחה ישולם כחוק.	
6.16 הפקעות לצרכי ציבור	6.16
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חפשיים מכל חוב או שעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.	

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

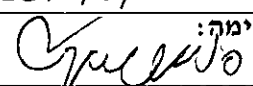
8. חתימות


מגיש התכנית	שם:	מרים פוזנסקי	סוג:	תאריך:	02/11/14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

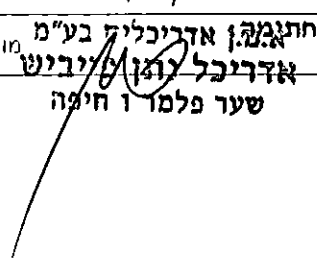
מגיש התכנית	שם:	שמעון רוט	סוג:	תאריך:	02/11/14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

יכלון זמין
מונה הרפסה 25

בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות רשות מקומית	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	עיריית חיפה 500240007	חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	מרים פוזנסקי	סוג:	תאריך:	02/11/14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	שמעון רוט	סוג:	תאריך:	02/11/14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

עורך התכנית	שם:	נתן פייביש	סוג:	תאריך:	02/11/14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

יכלון זמין
מונה הרפסה 25

חתימה אדריכלית בע"מ
אדריכל נתן פייביש
שער פלמור חיפה

יכלון זמין
מונה הרפסה 25