

24.8.14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0169771

חפ/1240-ה- שינוי הוראות וזכויות במרכז במגרש 2103 עפ"י תכנית חפ/1240

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
30.7.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך 2.9.14

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1240
נדונה להפקדה
בישיבה ה" 1 ב" 16.12.13
(ת.א.א.א.א.) יושב ראש הועדה
(ה.א.א.א.א.) מהנדס העיר

פ.ו.ל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
28-08-2014
ת"ק מס' 988

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0169771
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1798
ביום 11.5.14

הודעה על אישור תכנית מס' 304-0169771
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6884
ביום 21.9.14

דברי הסבר לתכנית

עיריית חיפה שווקה את מגרש 2103 המיועד למרכז שכונתי בורדיה, במרכז פומבי, לבניה וחכירה של מרכז מסחרי לשכונת ורדיה שישרת את השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

בתנאי המכרז נקבע בטעות כי זכויות הבניה יחושבו משטח המגרש כפי שנקבע במפת החלוקה (2480 מ"ר) ולא מהשטח שנקבע למגרש לחישוב זכויות הבניה בטבלת האיזון (1912 מ"ר) כפי שקבעה התכנית המאושרת בפועל. כתוצאה מכך תנאי המכרז קבעו כי הזוכה יוכל לבנות שטח מסחרי הגדול בכ 600 מ"ר (שטח המיועד לצרכי הקהילה על פי הוראות התכנית המאושרת).

כדי להגיע לפתרון שיאפשר לזוכה במכרז למצות את הזכויות אותן רכש עפ"י תנאי המכרז, הוחלט במשרד מהנדס העיר כי תוכן תכנית תכנון עיר אשר תתאים את שטח הבניה המותר למסחר לשטחי הבניה שנקבעו במכרז כך שהזוכה יוכל למצות בחלקה את מלוא הזכויות אותן רכש. בהתאם למצב הקיים בשטח, קיים מבנה מסחרי כאשר חלק מהמסחר נבנה עם שימוש חורג והשטח המיועד לצרכי הקהילה לא נבנה.

התכנית מציעה לשנות את שטח הבניה המותר בחלקה ולהוסיף שטח בניה עיקרי ללגליזציה של השטח המסחרי על מנת לאפשר לזוכה במכרז למצות את הזכויות אותן רכש עפ"י תנאי המכרז שנחתם עימו.




תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	חפ/1240/ה-שינוי הוראות וזכויות במרכז במגרש 2103 עפ"י תכנית חפ/1240	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	304-0169771	מספר התכנית		
	3.285 דונם		שטח התכנית	1.2
	מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
	תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית
לפי סעיף בחוק
לי"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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

199982 קואורדינאטה X

744475 קואורדינאטה Y



תכנון ימין
בגובה הדפסיה 10

1.5.2 תיאור מקום הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת ורדיה בצומת בין רחוב מורן ורחוב ורדיה.

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	ורדיה	12	

שכונה ורדיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון ימין
בגובה הדפסיה 10

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10769	מוסדר	חלק		7, 63
11189	מוסדר	חלק		28, 31-32 מונר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1240	2103

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ימין
בגובה הדפסיה 10

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	התכנית נמצאת באזור רגישות א/1 וכפופה להוראות התמ"א.	כפיפות	תמא/34 / ב/4 =
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמ"מ 6.	כפיפות	תממ/6 -
26/06/1997		4536	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חפ/מק/1400/תט-תחנות טרנספורמציה (השנאה).	כפיפות	חפ/מק/1400/תט -
26/11/1987	3504	3503	תכנית זו משנה רק את האמור בה. כל יתר הוראות תכנית חפ/1240-גבעת ורדיה ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1240 -
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400/יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400/יב -
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו כפופה לתכנית חפ/1400/ש-שטחי שירות ופטורים.	כפיפות	חפ/1400/שש -
08/03/1998		4626	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400/יב/1 - 1

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב								כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		עיריית חיפה			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:200	1	26/11/2013			17/03/2014		כן
תניה	מנחה	1:200	1	26/11/2013			17/03/2014		כן
מצב מאושר	מנחה	1:500	1	07/11/2013			10/03/2014		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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה 10



תכנון זמין
מונה 10

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		משרד מהנדס העיר	חיפה	ביאליק	3	04-8356800	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

תכנון זמין
מזכה בדגל 0

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		משרד מהנדס העיר	חיפה	ביאליק	3	04-8356800	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

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	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il
אחר			ורדיה סנטר מרכז מסחרי בע"מ	חיפה	ורדיה	12	077-2345830	077-2345830	

תכנון זמין
מזכה בדגל 10

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa-muni.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8420528	04-8410012	bshapira@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
מרכז שכונתי ע-2 עפ"י תכנית חפ/1240.	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור על פי יעודי המבא"ת.

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. זמ"י מונח הדפסה 10 משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שטח למסחר לצורך הסדרת בניה במגרש 2013 (מגרש על פי תוכנית מאושרת חפ/1240) במרכז המסחרי בורדיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. תוספת זכויות בניה עיקריות של 669.2 מ"ר למסחר.

2. ביטול חובת הקמת סטוין שנקבע בתוכנית המאושרת בגבול עם חלקת השצ"פ (חלקה 58) הגובלת ממערב.

3. קביעת הוראות בניה.

4. שינוי נקודתי של קו בניין קידמי כפינת רחוב ורדיה מורן- בהתאם לקונטור המבנה שנבנה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.285

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		669.2		669.2	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
בהתאם לתכנית המאושרת חפ/1240, שטח הבניה המותר בחלקה הוא 140% מחושב מונה משטח מגרש עפ"י טבלת ההקצאות דהיינו משטח של 1912 מ"ר כאשר מתוכם 25% מיועדים לשרותי קהילה. סה"כ שטח מפורט מבוקש למסחר ומבנים ומוסדות ציבור 3346 מ"ר.		2,676.8	+669.2	2,007.6	מ"ר	מסחר (מ"ר)



ת.ן זמין
דפסה 10

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	201
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101
קו בנין עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	278	8.46
דרך מוצעת עפ"י תכנית חפ/1240	525	15.98
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (מרכז עירוני ע 2 עפ"י תכנית מאושרת חפ/1240)	2,482	75.56



ת.ן זמין
דפסה 10

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	3,285	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	803.45	24.46
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,481.97	75.54
סה"כ	3,285.43	100

תנ"ן זמין
ודפסה 10



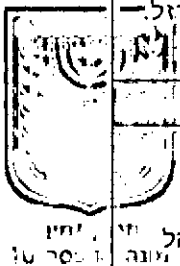
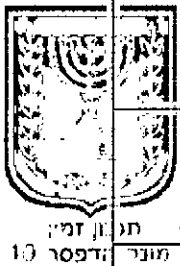
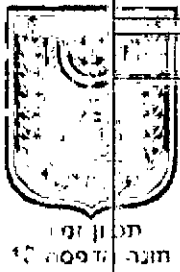
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>מבנה משולב למסחר ולשירותים קהילתיים בעלי אופי לא מסחרי.</p> <p>א. השימושים למסחר: מרכול (סופרמרקט), חנויות, מסעדות, בתי קפה, סניף דואר, בנק, משרדים וכדומה.</p> <p>ב. השימושים לשירותים קהילתיים בעלי אופי לא מסחרי: תחנה לאס ולילד, ספרייה, מועדון, חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים מרפאות וכדומה, הכל בהתאם לצרכי השכונה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>סטוין: ביטול חובת הקמת סטוין שנקבע בתוכנית המאושרת בגבול עם חלקת השצ"פ (חלקה 58) הגובלת ממערב.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כתנאי למתן היתר בנייה תירשם הערת אזהרה לנושא זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.</p>
ג	<p>רישום זיקת הנאה</p> <p>זכות המעבר לציבור לצמיתות, תירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תוכנית זו משנה רק את האמור בה כל יתר הוראות התוכנית המאושרת חפ/1240 ממשיכות לחול</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. ב. גינון וחניית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים התנועה והנוף בעירייה.</p> <p>ב.</p> <p>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>2. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל</p>



<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p>אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>3. בסלילה ו/או 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.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות					
קדמי (4)	אחורי (4)	צידו- שמאלי (4)	צידו- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 5	(3)	95	גודל מגרש כללי 2482	101	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמני
מונה הדפסה 10

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר חניה מקורה תת קרקעית בכל המרווחים, בהתאם להוראות חפ/1400/יב 1 חפ/מק/1400/יב/1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי למסחר - 2676.8 מ"ר

שטח עיקרי לשרותים קהילתיים בעלי אופי לא מסחרי- 669.2 מ"ר..

(2) א. 2525 מ"ר מהווים שטחי שירות לחניה.

ב. חישוב שטחי השרות יהיה בהתאם לתוכנית חפ/1400/שש.

(3) א. הכניסה הקובעת = הכניסה לסופרמרקט מרחוב ורדיה.

ב. גובהו המירבי של המבנה לא יעלה על 15 מ' מפני הרחובות הגובלים..

(4) כמפורט בתשריט

קו בניין - קו בניין לקומת הקרקע

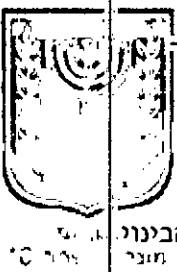
קו בניין עילי- קו בניין לקומות שמעל קומת הקרקע.



תכנון זמני
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

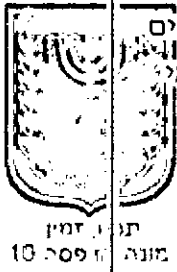
<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</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>6.2</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פיתוח המגרש:</p> <p>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 הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/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.</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>
<p>6.3</p>	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 והתקנות לפיו.</p>



<p>6.4 חניה</p> <p>לשטח המיועד לשרותים קהילתיים ינתן פטור מחניה ולשטח המיועד למסחר ולמשרדים החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה חדשה.</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. הכל בהתאם להוראות תכנית חפ/1240.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקום, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקום לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם זונה המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חשמל</p> <p>חשמל:</p> <p>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.</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>תאורה:</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כתוק</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז משמר נגר</p> <p>א. מי הגשמים יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ג. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	<p>6.8</p>

<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין 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 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>מערכות כיבוי אש:</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>6.11 תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז:</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותייעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות</p>	

6.11	תשתיות
	<p>שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>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 מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>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.</p>



6.12	מקלטים
	<p>מקלטים ומרחבים מוגנים.</p> <p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	הכל בהתאם להוראות תכנית חפ/1240.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

15 שנה זמן משוער למימוש התוכנית



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד מהנדס העיר 500240007		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד מהנדס העיר 500240007		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007		בבעלות רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ררדיה סנטר מרכז מסחרי בע"מ 512975863		אחר
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007		עורך ראשי



כונן זמין
מונה הדפסה 10

אריאל דורמן
מהנדס העיר חיפה



כונן זמין
מונה הדפסה 10

אריאל דורמן
מהנדס העיר חיפה

לעיריית חיפה כבעלת זכויות במקרקעין או כמי שזכאית להורשם כבעלת זכויות במקרקעין הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות להגשת הבקשה/התוכנית. הערייה אינה אחראית ואינה מתחייבת מעצם חתימה על הבקשה לכל הקשור והנובע מהבקשה/התכנית, לרכות הכנתה, הגשתה ואו התאמת הבניה לבקשה ואין היא מחוייבת להליכי הרישוי מול ועדת הרישוי השונות.

אבי שטיין
מנהל מח' לייזום ופיתוח מקרקעין



תכנון זמין
מונה הדפסה 10