

15

3000260951-1

תכנית מס': 304-0133082 - שם התכנית: חפ/2324-הסדרת בניה קיימת ותוספת חזית מסחרית בשד' הציונות 51

18.5.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

3000260951

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0133082

חפ/2324 - הסדרת בניה קיימת ותוספת חזית מסחרית בשד' הציונות 51

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מפורטת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חיפה
משרד הפנים - חיפה

21-05-2015

אישורים

נתקבל

בנין מס'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2324
הומלץ להפקדה
בישיבה ח"י 27 - 24.09.2012
יושב ראש הועדה (ד) ג'ורג' ויליאם
מהנדס העיר (ד) אליהו וטנאן

ד"ר. ה.

הודעה על הפסדת תכנית מס' 304-0133082
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6853
ביום 7.8.14

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
7.1.15
לאשר את התכנית
יוסף משלב
יו"ר הועדה המחוזית
24.6.15
תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' 304-0133082
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7075
ביום 13.7.15

דברי הסבר לתכנית

במגרש בשד' הציונות בהדר הכרמל המורכב משתי חלקות שאוחדו ועליו נבנו שני מבנים צמודים בקו בניין 0 מותרים לבנייה מבני מגורים עד 3 קומות. בפועל המבנה הוא בן 4 קומות כולל קומת הקרקע. אחוזי הבנייה בפועל 209% לעומת 146% המותרים כולל הקלות. בפינה הצפון מערבית של קומת הקרקע נבנתה תוספת תוך חריגה מקו בניין המותר מרווח צידי 0 לכוון השביל הציבורי. בשטח תוספת הבנייה מתנהלת מזה שנים מספרה ומכון יופי המשרתת את הסביבה. התכנית מבקשת להסב שטח בנייה קיים בייעוד מגורים ג' המאושר בהיתר בנייה לשימוש כגרג' לשימוש מסחרי עם חזית מסחרית וכן הסדרת החריגה בקו הבניין בהתאם לבנוי בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

חפ/2324-הסדרת בניה קיימת ותוספת חזית מסחרית
בשד' הציונות 51

מספר התכנית 304-0133082

1.2 שטח התכנית 1.17 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 מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

קואורדינאטה X 199531

קואורדינאטה Y 746557

1.5.2 תיאור מקום בחלק התחתון של שד' הציונות בקטע שבין רח' בן יהודה ורח' הרצליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12434	מוסדר	חלק	6	31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12434	10860

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/1400/ יב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/ יב. הוראות תכנית חפ/1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/1400/ שש ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/ שש. הוראות תכנית חפ/1400/ שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/229/ י ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ י. הוראות תכנית חפ/229/ י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707	17/09/1987
חפ/229/ א/1 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ א/1. הוראות תכנית חפ/229/ א/1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/מק/1400/ גב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/ גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400/ גב תחולנה על תכנית זו.	4896		26/06/2000
חפ/מק/1400/ תט ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/ תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	4536		26/06/1997
חפ/229/ ה ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ ה. הוראות תכנית חפ/229/ ה תחולנה על תכנית זו.	1437	3021	02/02/1984
חפ/553 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/553 ממשיכות לחול.	0		07/03/1939

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/798	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/798. הוראות תכנית חפ/798 תחולנה על תכנית זו.	0		06/07/1949
חפ/מק/1400/יב/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 תחולנה על תכנית זו.	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
חפ/מק/229/י/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/229/י/2. הוראות תכנית חפ/מק/229/י/2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003

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				פנינה רוזנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			פנינה רוזנברג			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/04/2015	פנינה רוזנברג		14/04/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	03/02/2015	פנינה רוזנברג		03/02/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		03/02/2015	פנינה רוזנברג		03/02/2015	גליון: 1	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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אמאל רוחאנא			חיפה	שד הציונות	51	04-8511342	04-8643132	amal@rony- motors.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמאל רוחאנא			חיפה	שד הציונות	51	04-8511342	04-8643132	amal@rony- motors.com

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	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.i
בעלים			הכנסייה היוונית הקתולית	חיפה	הגפן	33	04-8643132	04-8666950	
דייר	אמאל רוחאנא			חיפה	שד הציונות	51	04-8511342	04-8643132	amal@rony- motors.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina-ro@smile.net.il
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@nevision.net.il



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת בניה קיימת באזור מגורים ג' שאושרה כגר'י מכוניות והפיכתה לשטח בשימוש מסחרי עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינויים בקווי הבניין להסדרת הבנייה הקיימת במרווח בפניה הצפון מערבית (המהווה חלק מהמספרה)
- ב. שינוי שימוש מגר'י למכוניות לשימוש מסחרי בשטח של 51 מ"ר.
- ג. תוספת חזית מסחרית בחלק מקומת הקרקע של בנין קיים המהווה חזית קדמית של המספרה הפונה לרחוב הציונות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.17

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	24		24		בתכניות המאושרות אין מגבלה למספר יח"ד מסי יח"ד אינו כולל את היחידה המסחרית.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,281	+377	1,658		הערה 1: אחוזי הבניה המאושרים באזור מגורים ג' ללא הקלות הם 140%. הערה 2: התוספת היא עבור השטח המסחרי למספרה.
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+51	51		

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	1002, 1001
מגורים ג'	2006

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	2006
חזית מסחרית	מגורים ג'	2006

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	254.64	21.76
מגורים ג'	915.44	78.24
סה"כ	1,170.08	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	254.64	21.76
מגורים ג'	915.44	78.24

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,170.08	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>יותר שימוש למגורים. בקומת הקרקע, בחלק שאושר בעבר לגר' למכוניות, יותר שימוש מסחרי. יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה, שירותים אישיים ומסחר קמעוני, למעט שרותי אוכל לסוגיו (כגון: מסעדות, בתי קפה, פאבים, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה . תנאים למתן היתר בניה לשימוש המסחרי במבנה: 1. השימוש אינו יוצר מטרדים סביבתיים למגורים במבנה ולסביבה, 2. בהיתר הבניה יקבע סוג העסק ו/או קבוצת שימושים דומה על מנת למנוע מצב שבו שינוי סוג העסק יהפוך למטרד למגורים במבנה עצמו ובמבנים הסמוכים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח א.סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. ב.היטל כבישים ישולם כחוק. 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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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							
						ש"ח שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות				גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת 4	(2) 24	50	209	1909			200	(1) 1709	915	2006	מגורים ג'

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:

הערה א: אחוזי הבניה לשטח עיקרי הם בהתאם למאוסר לפי 146% (כולל 6% הקלה). אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בסמכות הועדה המקומית לתת הקלות עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנות התכנון ותבניה.

הערה ב: שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה.

הערה ג: שיעור שטחי השירות למסחר ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/1400 ש"ש ביום הוצאת היתר הבניה.

הערה ד: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן ע"ג התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל 51 מ"ר מסחר עבור המספרה..

(2) מסי יח"ד לא כולל את השטח לשימוש מסחרי..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 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 אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיתוח סביבתי</p> <p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם 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.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עיצוב אדריכלי</p> <p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבינויים:</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 תקינות ותתקיימו ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבינויים.</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>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>השימוש המסחרי פטור מהתקנת חנייה בהתאם לתקן החניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תשתיות</p> <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל</p>	<p>6.6</p>

תשתיות	6.6
<p>ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ואו מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p>	
<p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ואו בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>3. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>3.1. במגרשי הבניה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>3.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהשייטתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>3.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>3.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים.</p> <p>3.6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדיריים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדיריים.</p> <p>ד. מערכות כיבוי אש</p> <p>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.</p>	

6.6	תשתיות
	<p>ה. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאושרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>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.</p>

6.7	חשמל
	<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. 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. תאורה : תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים , כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה. בעלי הקרקע ישלמו היטלים כחוק.</p>

6.8	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

6.9	מקלטים
	<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 רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור .</p>

6.10	הנחיות מיוחדות
	<p>בשטח המסחרי יותר מסחר קמעונאי ושירותים אישיים בלבד. לא יותרו עסקי ייצור מזון או צריכתו במקום.</p>

6.11	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>

6.12	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תכנית זו מהווה לגליזציה לשטחים קיימים ולשינוי בקווי הבניין ובתכסיתו במקום שלא קיימים עצים בוגרים ע"פ נספח שימור עצים בוגרים. לפיכך יישמרו העצים הבוגרים בהתאם לנספח העצים המחייב.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל.ר



משרד
התכנון והבניה



משרד
התכנון והבניה



משרד
התכנון והבניה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אמאל רוחאנא שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
יזם	שם: אמאל רוחאנא שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: הכנסייה היוונית הקתולית 999999999	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אמאל רוחאנא שם ומספר תאגיד:	סוג: דייר	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: פנינה רוזנברג שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה: