

13) 7.6.16 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0180042

חפ/מק/2373- הסדרת חזית מסחרית בשד' מוריה 24

מנהל התכנון

הועדה המקומית - מרזח חיפה

17-07-2016

נתקבל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית חיפה
 אישור תכנית מס' חפ/מק/2373
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 46 ביום 4.1.16
 חדרה אלמוג מ"מ יושב ראש
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 נ"ר הועדה
 ח.א.א

ועדה מקומית (ניסה)
 חפיקת תכנית מס' חפ/מק/2373
 הועדה המקומית החליטה להפיק את התכנית
 5 ביום 3.2.14
 (ח.א.א) נ"ר הועדה

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/מק/2373
 המועד הקובע לחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.
 ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון בלילה 24.6.16
 מיום 4.7.16 לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מוצעת חזית מסחרית לכיוון שד' מוריה במגרש המסווג למגורים ובו מבנה בן 3 קומות..
התכנית תואמת את מדיניות פיתוח ציר מוריה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/מק/ -2373 הסדרת חזית מסחרית בשד' מוריה 24
		מספר התכנית	304-0180042
1.2	שטח התכנית		1.239 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	
		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
- 198838 קואורדינאטה X
- 745055 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ציר הרכס, שד' מוריה 24

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	שד מוריה	חיפה

שכונה כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספיי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10808	מוסדר	חלק		74
10910	מוסדר	חלק	147	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו. התכנית חלה באזור רגישות א 1	כפיפות	תמא/34 /ב/4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 על כל שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
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
24/06/1971	2047	1732	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 /ב. הוראות תכנית חפ/229 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 /ב
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 /י. הוראות תכנית חפ/229 /י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 /י
14/03/1994	2771	4301	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 /א. הוראות תכנית חפ/229 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 /א
25/09/1969	47	1554	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/718 /א. הוראות תכנית חפ/718 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/718 /א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/1590	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1590. הוראות תכנית חפ/1590 תחולנה על תכנית זו.	2550	1848	12/07/1979
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/616	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/616 ממשיכות לחול.	0		03/06/1941
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 229 / ח / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ח / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ח / 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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		23/05/2016	פנינה רוזנברג	23/05/2016		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	12/04/2016	פנינה רוזנברג	12/04/2016		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	איתן רוסו			חיפה	שד מוריה	24	050-4525530		russoeit@zahav.net.il
	פרטי	חנה רוסו			חיפה	שד מוריה	24	050-5289678		russoeit@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן רוסו			חיפה	שד מוריה	24	050-4525530		russoeit@zahav.net.il
פרטי	חנה רוסו			חיפה	שד מוריה	24	050-5289678		russoeit@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רעלים	איתן רוסו			חיפה	שד מוריה	24	050-4525530		russoeit@zahav.net.il
בעלים	חנה רוסו			חיפה	שד מוריה	24	050-5289678		russoeit@zahav.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

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 שימוש מסחרי קיים בחזית הבנין בשד' מוריה 24.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בקווי הבנין המאושרים תוך התאמתם לקונטור המבנה הקיים עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
- ב. הוספת חזית מסחרית במבנה מגורים קיים לכוון שד' מוריה, עפ"י סעיף 62 א' (א) (11) לחוק התכנון והבניה.
- ג. קביעת עצים לשימור עפ"י סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.239				
סוג נתון כמותי	ענף	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6		
מספר יחידות דיור קיימות כולל המסחר. במצב המאושר אין מגבלה של יח"ד.						
מגורים (מ"ר)	מ"ר	603	-93	510		
<p>א. 603מ"ר - השטח העיקרי הינו המצב הקיים בהתאם להיתר בנייה מקורי וכולל חלק מההקלות המותרות בסה"כ 62% ב. אחוזי הבניה לשטח עיקרי הם בהתאם למאושר לפי 60% . תכנית זו אינה משנה את השטח הכולל המותר לבניה עפ"י הקבוע בתכניות קודמות. ג. תכנית זו אינה משנה את השטח הכולל המותר לבניה על פי הקבוע בתכניות שהופקדו לפני 1.8.89. תותר תוספת הקלות עפ"י תקנה 9 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 באישור הועדה המקומית ככל שמדובר בהקלות שלא אושרו בעבר. ד. השטח אינו כולל שטח עיקרי למרפסות</p>						
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+93	93		
<p>א. השטח המותר כולל 93 מ"ר עיקרי למסחר. סה"כ השטח הכולל (עיקרי + שירות) למסחר לא יעלה על השטח הכולל (עיקרי + שירות) המותר במגרש עפ"י סעיף 62 א (א) 11 לחוק התכנון והבניה ב. סה"כ השטח העיקרי הוא 603מ"ר (= 510+93)</p>						

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
מגורים א'	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2001
חזית מסחרית	מגורים א'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	268.39	21.66
מגורים א'	970.89	78.34
סה"כ	1,239.28	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	268.39	21.66
מגורים א'	970.89	78.34
סה"כ	1,239.28	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. ישמש למגורים.</p> <p>ב. חזית מסחרית: 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>הוראות בניוי</p> <p>שימוש מסחרי</p> <p>1. השטחים המיועדים למסחר ימוקמו בחזית הבניין במפלס הקרוב לרחוב בלבד (מפלס +298 בבנין הקיים)</p> <p>2. תנאים למתן היתר בניה לשימוש המסחרי במבנה:</p> <p>א. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. הכניסה לשימוש המסחרי תופרד מהכניסה לדירות המגורים.</p> <p>ג. בהיתר הבניה יכבע סוג העסק ו/או קבוצת שימושים דומה על מנת למנוע מצב שבו שינוי סוג העסק יהפוך למטרד למגורים במבנה עצמו ובמבנים הסמוכים.</p> <p>ד. לא יותרו חלונות ראויה הסגורים בתריסים.</p> <p>ה. לא יותרו דלפקים פתוחים לרחוב והצגת סחורה ברחוב.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מיס, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. 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 - חלק א'

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	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
				3	9.55 (5)	6 (4)		82	798 (3)			123 (2)	603 (1)	970.88	2001	מגורים א'

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

מ"ר	תאי שטח	יעוד
מ"ר 72 (6)		
	2001	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:

קווי הבנין יהיו בהתאם למצוין ע"ג התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) א. השטח העיקרי הינו המצב הקיים בהתאם להיתר בנייה מקורי וכולל חלק מההקלות המותרות.

סה"כ 62%

ב. תכנית זו אינה משנה את השטח הכולל המותר לבניה עפ"י הקבוע בתכניות קודמות.

ג. תכנית זו אינה משנה את השטח הכולל המותר לבניה על פי הקבוע בתכניות שהופקדו לפני 1.8.89. תותר תוספת הקלות עפ"י תקנה 9 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 באישור הועדה המקומית ככל שמדובר בהקלות שלא אושרו בעבר.

ד. השטח כולל 93 מ"ר (עיקרי+שירות) למסחר. סה"כ השטח הכולל (עיקרי + שירות) למסחר לא יעלה על השטח הכולל (עיקרי + שירות) המותר במגרש בהתאם לסעיף 62 א (א) 11 לחוק התכנון והבניה..

(2) אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229 יי על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה. אופן חישוב שטחי השירות למסחר יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/1400 ש"ש ביום הוצאת היתר הבניה..

(3) כולל מרפסות.

(4) לפי התכניות המאושרות החלות על השטח אין מגבלה של מס' יחיד.

מס' יחיד כולל את המסחר.

(5) מפלס הכניסה הקובעת לבנין הוא מפלס קומת הקרקע של המבנה. יישמר גובה המבנה עפ"י תכניות מאושרות, בכפוף לחפ/מק/1400/ גב..

(6) 12 מ"ר לכל יחיד..

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטייה ניכרת.</p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.</p> <p>ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג הבניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. לא תורשה התלנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.</p> <p>ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ו. תוֹרֵשֶׁה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.</p> <p>ז. חבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.</p> <p>ח. התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ט. הקולטים לדודי שמש אשר יוצבו בגגות השטוחים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התיכנוני יהיה טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה במגרש יהיה עפ"י התקן התקף ביום מתן היתר בניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>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 ע"י כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אריד 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>חשמל</p> <p>מיווחי הבטירות 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 ובאי שורם.</p> <p>תחנת טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תריה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 הי"ט.</p> <p>תאורה:</p> <p>תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י</p>

6.4	חשמל
	תכניה הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה. בעלי הקרקע ישלמו היטלים כחוק.
6.5	ניהול מי נגר
	<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. 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 למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. מערכת הניקוז תוכרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויגשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 על כל שינוייה (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 על כל שינוייה).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>
6.8	פיתוח סביבתי
	<p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, 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</p>

6.8	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
6.9	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כל בקשה להיתר במגרש תובא לאישור היחידה לתכנון נוף כתנאי למתן היתר.</p>
6.10	<p>תשתיות</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>א. אספקת מים</p> <p>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 להזקש עם תאגיד המים - 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 ואבזים אחרים שייגרם עקב ביצוע ההכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז, על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.</p> <p>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 הנריות 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 המים - מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>אספקת המים לבריכת השחיה והסידורים להבטחת איכות רמים בבריכה מבחינה פיסית, כימית ובקטריוולוגית, יהיו עפ"י כל ההנחיות והדרישות של משרד הבריאות.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח תאגיד המים - מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפייע לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחוב לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ג. ניקוז-תיעול.</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז מאושרת ע"י מחלקת ניקוז אגף שפייע.</p> <p>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 שפע.</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>

תשתיות	6.10
<p>ה.אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו 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>	
מקלטים	6.11
<p>לא יוצא כל רשיון 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 רעורף, או שינתן על ידו פטור.</p>	
היטל השבחה	6.12
<p>היטל השבחה יגבה כחוק</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>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.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
<p>הוצאת היתר לשימוש המסחרי תוך שנה מיום אישור התכנית.</p>	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: איתן רוסו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: חנה רוסו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: איתן רוסו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: חנה רוסו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איתן רוסו	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חנה רוסו	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: פנינה רוזנברג	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי		חתימה: