

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0225391

חפ/מק/ב2049 - מתחם מגורים משולב במסחר בשכונת חליסה

חיפה

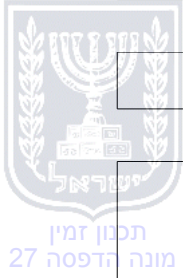
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

המתחם ממוקם בחליסה בין הרחובות אני מאמין ודרך בר-יהודה. התכנית מציעה בינוי המאפשר תכנון אופטימאלי לבניין מגורים משולב במסחר. במסגרת התכנית מוצעת הוספת 4 קומות והגבהת המבנה וכן הוספת יחידות מגורים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית חיפה. התכנית כוללת הוראות עיצוב ובינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2049ב - מתחם מגורים משולב במסחר בשכונת חליסה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

304-0225391

מספר התכנית

2.266 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

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
קואורדינאטה X	177350
קואורדינאטה Y	662575

### 1.5.2 תיאור מקום

בצפון דרך בר יהודה  
בדרום רח' אני מאמין  
במזרח רחוב ברדיצ'ב  
במערב רחוב יד לבנים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	23	אני מאמין	חיפה

חליסה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12479	מוסדר	חלק	3	

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	פרק	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	התכנית נמצאת באזור רגישות א'1 וכפופה להוראות התמ"א	5704	3916		16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650		11/06/2012
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613		13/05/2013
חפ/ 1654	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1654. הוראות תכנית חפ/ 1654 תחולנה על תכנית זו.	2725	2142		05/07/1981
חפ/ 191	כפיפות	תכנית זו מהווה שינוי לחפ/ 191	708			05/08/1937
חפ/ 363	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 363 ממשיכות לחול.	0			03/05/1938
חפ/ 2049 / א	שינוי	הוראות תכנית 2049א יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	5502	2138		06/03/2006
חפ/ 229 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62		14/10/1976
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/ מק/ 1400 / יב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/	4626			08/03/1998

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1400 / יב / 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1 תחולנה על תכנית זו.				
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/ 229 / 5 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/5 הוראות תכנית חפ/229/5 תחולנה על תכנית זו	6388	2981		07/03/2012
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/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/גב ממשיכות לחול.	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/ 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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב דוד פרדו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב דוד פרדו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 19 12/04/2022	יניב דוד פרדו	12/04/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 55 01/09/2016	אלישע פרנקל	11/11/2014	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא		12: 58 01/09/2016	שבתאי גונן	13/07/2014	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 24 16/07/2015	יוסי שטרק	21/05/2014	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 01 01/09/2016	יניב דוד פרדו	19/05/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		אדני הארץ ייזום והשקעות בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6188100	03-6188200	
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מגמה אבי 2006 בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6188100	03-6188200	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אדני הארץ ייזום והשקעות בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6188100	03-6188200	
פרטי			מגמה אבי 2006 בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6188100	03-6188200	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				אדני הארץ ייזום והשקעות בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6188100	03-6188200	
אחר				מגמה אבי 2006 בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6188100	03-6188200	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יניב דוד פרדו		יניב פרדו אדריכלים	רמת השרון	הגפן	56	03-5492546		info@yanivpardo.co.il
מודד	מודד	מאיר שרגא - ברמן ברמן	517	ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	072-3251448		bermanb@netvision.net.il
	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		09-7496374		gonen.main@gmail.com
יועץ אינסטלציה	מהנדס	אלישע פרנקל	441	י.אלישע ש. פרנקל מהנדסים יועצים	חיפה	אורן	23	04-8244913	04-8244914	elishafr@netvision.net.il
יועץ תנועה	מהנדס	יוסי שטרק	23855	לוי שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	office@levyshotark.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

שינוי הוראות בינוי של תכנית מאושרת חפ/ 2049 א' לצורך הקמת מבנה מגורים משולב במסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גובה הבניין המותר מ- 55 מ' ל 64 מ' וביטול הנסיגה מקו החזית בקומות המגורים בהתאם לסעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה.

2. תוספת 4 קומות מעבר ל-10 הקומות המאושרות לפי סעיף 62 א(א) 4 א' לחוק התכנון והבניה.

3. שינוי של קווי הבניין הקדמיים והצידיים לפי סעיף 62 א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.

4. הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי המותר מ- 60 יח"ד ל- 76 יח"ד לפי סעיף 62 א(א) 8 לחוק התכנון והבניה.

5. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר על פי סעי' 62 א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	282	12.44
מגורים משולב בעסקים	1,985	87.56
סה"כ	2,267	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	281.47	12.42
מגורים ומסחר	1,984.16	87.58
סה"כ	2,265.64	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ומסחר</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מבנה למגורים מעל קומות מסחר, משרדים וחניון תת קרקעי חלקי. בנוסף יותר שימוש למבנים ומוסדות ציבור.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> גובה ומספר קומות: הבניין יהיה בן 14 קומות של מגורים ללא נסיגה מקו החזית, מעל קומה מפולשת במפלס הכניסה למבנה המגורים מרחוב אני מאמין ו-2 קומות חניה וקומת מסחר/משרדים במפלס דרך בר יהודה. הקומה המפולשת תהיה בגובה של 4.5 מטר ותיועד לחניה, ללובי כניסה ולשימושים לרווחת דיירי הבניין. מעל לקומות המגורים יותרו מתקנים טכניים על הגג עד גובה של 4 מטר.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b> מסתורי כביסה: פתרון למסתורי כביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b> 1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. 2. תותר הבלטת מרפסות וקרניזים עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הקידמיים המותרים.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ב. גינון וחניות ציבוריות
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b> דרכים: א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. 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)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
													שרות	עיקרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	2	18	(3) 64	38	(2) 76	85	567	11250	(1)	(1)	1985	1	מגורים ומסחר
												(5) 4670	4100	1	מגורים ומסחר	
												160	800	1	מבנים ומוסדות ציבור	
												(6) 40	800	1	מסחר	
												(6) 40	800	1	משרדים	

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי החניה הינם בסדר גודל של כ-2400 מ"ר

ב. יותר ניווד ביו שימוש המסחר לשימוש המשרדים בשטח העיקרי ובשטח השירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) פירוט לפי ייעודים.

(2) יחידות הדיור הנוספות מתוקף תכנית זו, יהיו בשטח עיקרי שלא יפחת מ-54 מ"ר.

(3) גובה כולל מתקנים טכניים ומתייחס לתחתית מעקה הגג.

(4) קו הבניין משתנה על פי התשריט המחייב.

(5) בהתאם לתכנית חפ/229/5 על שינוייה.

(6) בהתאם לתכנית חפ/1400/שש.

**6. הוראות נוספות****6.1****תחזוקה**

1. על מבקשי היתר הבניה תחול החובה להתקשרות עם חברת אחזקה

2. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.

ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.

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

**6.2****עיצוב אדריכלי**

מצויינות אדריכלית

1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצויינות אדריכלית

2. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית.

3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.

4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.

**6.3****בינוי ו/או פיתוח**

א. בקשה להיתר בניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100

ב. 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 האגף לתכנון דרכים תנועה ונוף כתנאי למתן היתר בניה.

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

**6.4****חניה**



א. החניות יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

ב. פתרון החניה יהיה על פי המוצע בנספח החניה ובהתאם לתקן החניה התקף.

ג. מקומות החניה בתחום השטח עם זיקת ההנאה יהיו ציבוריים ולא יירשמו על שם בעלי הדירות במבנה.

**6.5****חשמל**

מרווחי בטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל-1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>תחנות טרנספורמציה : לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט. תאורה : מבקשי ההיתר ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></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. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו. אספקת מים מתן היתר בניה 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 הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים 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 יקבע על פי הנחיות תאגיד 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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. ביוב 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. ניקוז-תיעול.</p>	<p><b>6.6</b></p>

6.6	ביו, ניקוז, מים, תברואה
<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> <p>ניקוז משמר נגר</p> <p>ניהול מי נגר:</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. מי הגשמים יופנו מתחומי המגרש למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>2. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים, לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</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>	



6.7	תקשורת
<p>קוי טלפון כבלים ותקשורת.</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>	
6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>התכנית כוללת נספח עצים בוגרים בו "ייעוד עצים לשימור", "ייעוד עצים להעתקה" ו"ייעוד עצים לכריתה".</p> <p>1. "עצים לשימור" לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.</p>	



<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>2. "עצים להעתקה" לאחר קבלת היתר הבנייה, יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>3. "עצים לכריתה" לאחר קבלת היתר הבנייה, יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות בשלב הגשת היתרי הבנייה</p> <p>5. במגרש ישתלו 20 עצים מתוכם 10 עצים בגודל 9 ו-10 עצים בגודל 8</p>	
<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></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 בתפזורת 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, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p align="center"><b>רישום זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. כתנאי למתן היתר תירשם הערת אזהרה לנושא זכות המעבר בלשכת רשום המקרקעין.</p> <p>2. זכות המעבר לציבור לצמיחת, תירשם בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה.</p>	
<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 50 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. אין לתת הקלות בתחום התכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></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>	



תכנון זמין  
הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<b>6.12</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.



<b>6.13</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	א. כתנאי למתן היתר בנייה, תירשם הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. ב. זכות המעבר לציבור לצמיתות, תירשם בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה. ג. על מבקשי היתר הבניה תחול החובה להתקשרות עם חברת אחזקה. ד. מתן היתר בניה מותנה באישור נספח סניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

<b>6.14</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור האגף לתכנון דרכים תנועה ונוף במסגרת הבקשה להיתר בניה.

<b>6.15</b>	<b>מקלטים</b>
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

<b>6.16</b>	היטל השבחה ישולם כחוק
-------------	-----------------------



<b>6.17</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניי ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק.	

### **7.2 מימוש התכנית**

לאחר 7 שנים מיום מתן התוקף לתכנית זו יפקעו הוראות תוכנית זו ויחולו הוראות התוכנית הראשית, פרט להיתרי בניה שיוצאו עד לאותו הזמן.
---

