

12

ספ. 16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
01-08-2016
5 2 2 3 3

תכנית מס' 304-0126110

חפ/2374 - שינוי ייעוד ברחוב חורב 5-7

תכנון זמין
מס' 24

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ו.נ.ע. מס' חפ/2374
הומלץ להפקדה
בישיבה ה' 19.5.14
יושב ראש הועדה (ג) אילן
מהנדס העיר (ג) אילן

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
11.2.16
לאשר את התכנית
יוסף משלב
תאריך 26.16
יו"ר הועדה המחוזית

פרסום הפקדת תכנית חפ/2374
המועד הקובע להפקדת התכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון <u>פלאה הבאה</u> מיום 23.10.15
ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות יפ. 7126 מיום 19.10.15

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/2374
המועד הקובע לתחילתה 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 _____
מיום _____ ההודעה פורסמה ב.פ. _____
מיום _____ לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

דברי הסבר לתכנית

מדובר על שטח ברח' חורב הכולל שתי חלקות 100 ו-33 המיועדות לאזור מגורים א'. מצפון גובל השטח בחלקה 102 המיועדת לאתר לבנייני ציבור. בהתאם לכיתוב במפת חלוקה משנת 1916 הוחלפו ייעודי הקרקע, בין החלקות שבתחום התוכנית לבין החלקה 102 כך שחלקה 102 שיועדה במקור לאתר לבניין ציבורי נבנו בה בנייני מגורים ואילו בחלקות שבתחום שטח התוכנית ואשר יועדו במקור למגורים נבנו שלושה מבני ציבור המשמשים לגני ילדים, בית כנסת ומשרדי עירייה. מטרת ההחלפה הייתה ליצור רצף בחלקות שבבעלות עיריית חיפה אשר משמשות לצרכי ציבור. יודגש כי חילופי החלקות והייעודים בוצעו לפני חוק התכנון והבניה ולא עפ"י הכללים הנהוגים כיום ועל-כן נדרשת הסדרת המצב הקיים בשטח התכנית. התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע ממגורים א לאתר למבני ציבור תוך מיצוי פוטנציאל הבנייה במקום.

שטח תאי השטח הוא 2839 מ"ר

שטח עיקרי מותר לפי 66% הוא 1874 מ"ר

השטח העיקרי הקיים בשני תאי השטח בתכנית הוא 1369 מ"ר.

1005 מ"ר - בבנין A

101 מ"ר - בבנין B

263 מ"ר - בבנין C

יש פוטנציאל בניה של 505 מ"ר בשני תאי השטח.

זה מאפשר תוספת קומה בכל אחד ממבני גני הילדים הקיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/2374 - שינוי ייעוד ברחוב חורב 5-7

מספר התכנית 304-0126110

1.2 שטח התכנית 3.417 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

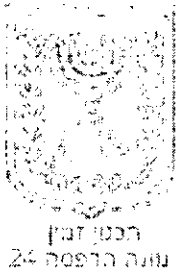
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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



משרד התכנון והתשתיות
מנהל תכנון שטח 24

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינאטה X	198990
	קואורדינאטה Y	743544

1.5.2 תיאור מקום חורב 5-7

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	חורב	5	
חיפה	חורב	7	

שכונה אחוזה



משרד התכנון והתשתיות
מנהל תכנון שטח 24

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10779	מוסדר	חלק		102
10781	מוסדר	חלק	33, 100	67, 101

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



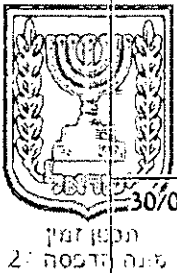
משרד התכנון והתשתיות
מנהל תכנון שטח 24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

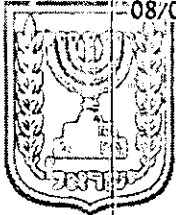
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו. איזור רגישות א-1	5704	3916	16/08/2007
תמא/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 על כל שינוייה. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
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/718/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/718/א. הוראות תכנית חפ/718/א תחולנה על תכנית זו.	1554	47	25/09/1969
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/1/ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1/ד ממשיכות לחול.	0		07/10/1941



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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



תכנית זמין
מונה בת 24



תכנית זמין
מונה בת 24



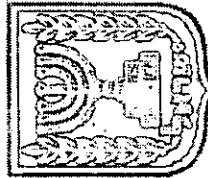
תכנית זמין
מונה בת 24

7

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא			פנינה רוזנברג				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	הנספח הוכן בשיתוף עם אדרי זהר שגב	16/05/2016	פנינה רוזנברג	16/05/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה ונגישות מנחה	16/05/2016	פנינה רוזנברג	16/05/2016		1:1250	מנחה	תנועה
לא		16/05/2016	פנינה רוזנברג	16/05/2016		1:250	מנחה	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 המסמכים המחייבים על התשריטים

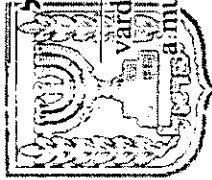


משרד התכנון והתמסורת
מדינת ישראל

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

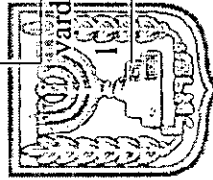


1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

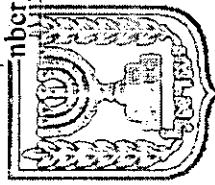
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il



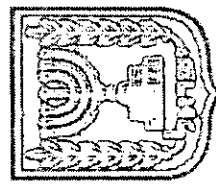
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina-ro@smile.net.il

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
meteeb@leve nberg.co.il	04-8512706	04-8536605	32	שד בן גוריון	חיפה		503	אפרים לבנרג	מודד	מהנדס גאודט



משרד התכנון והתכנון
מחלקת התכנון והתכנון



משרד התכנון והתכנון
מחלקת התכנון והתכנון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' 24

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 יעוד קרקע ממגורים א למבנים ומוסדות ציבור תוך הסדרת המצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע מיעוד מגורים א ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.

ג. שינוי קווי בנין.

ד. קביעת הוראות בנושא חניה:



תכנון זמין
מס' 24

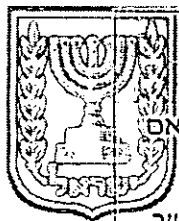


תכנון זמין
מס' 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.417

שטח התכנית בדונם



תכנון זמני
מס' 24

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
השטח העיקרי חושב בהתאם לאחוזי הבניה המאושרים למגורים הם 60%=1704 מ"ר לפי חפ/229. בתוספת 6% הקלה מגיעים לסה"כ 1874 מ"ר.	1,874		+1,874		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
תוכנית המאושרת לא קבעה מס' יח"ד. החישוב נעשה לפי גודל יח"ד של כ-100 מ"ר.			-17	17	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח הקרקע הוא 2839 מ"ר. אחוזי הבניה המאושרים למגורים הם 60%=1704 מ"ר.			-1,704	1,704	מ"ר	מגורים (מ"ר)



תכנון זמני
מס' 24

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
מבנים ומוסדות ציבור	2001, 2002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2001, 2002
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2001



תכנון זמני
מס' 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	578.58	16.93
מגורים א	2,839.27	83.07
סה"כ	3,417.85	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	578.58	16.93
מבנים ומוסדות ציבור	2,839.27	83.07
סה"כ	3,417.85	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

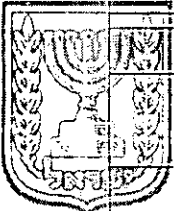
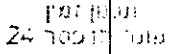
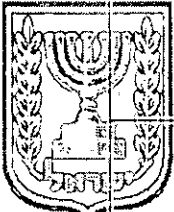
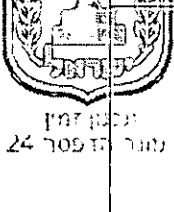



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

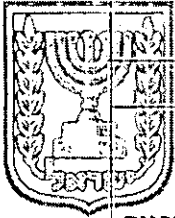


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
	מבנים ומוסדות ציבור
	4.1.1 שימושים השימושים המותרים יהיו שימושים ציבוריים כמו מעון, גן ילדים, בית כנסת, משרדי עירייה, משרדי רווחה. משרדי העירייה יהיו לשימוש שכונתי בלבד.
	4.1.2
	א בינוי ו/או פיתוח כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש שתוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר. א. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי-הפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב. ב. בתכנית הבינוי והפיתוח תסומן רצועת זיקת הנאה לפי המסומן ע"ג נספח בינוי מנחה המהווה חלק ממסמכי תוכנית זו. ראה גם סעיף 6.7
	ב הוראות בינוי בין המבנים הכלולים בתא שטח-2001 יישמר מרחק של לפחות 6 מ'.
	ג עיצוב אדריכלי המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים: א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה. ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. 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.
	ד הנחיות מיוחדות 1. לא תותר פעילות על הגגות 2. פעילויות יופנו לפני המגרש ו/או לכיוון השטחים הציבוריים. לא תותר פעילות בחזית הדרומית הפונה לכיוון חלקה 34 בגוש 10781 הנמצאת דרומית למגרש. 3. גני ילדים שאינם עירוניים (בבעלות העירייה ומנוהלים על ידה) יותרו בהתאם להנחיות משרד החינוך ומשרד הבריאות ובכפוף לעמידה בכל התקנים הרלוונטיים הדרושים. 4. יותרו הגגונים הקיימים בתחום המרווחים.

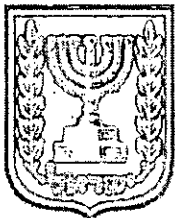
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. היטל כבישים ישולם כחוק.</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>



תכנון זמין
24



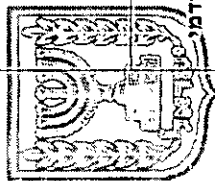
תכנון זמין
מונה הרפסה 24



תכנון זמין
מונה הרפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

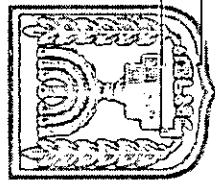
קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקניסה (מטר)	תכנית (% מרוא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בנין	תאריך שטח	יעד
	אחורי	צידו- צידו- שמאלי					צידו- ימני	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת				
			3	11.5 (2)	40	96	2036	640	1396 (1)	2115	2 גן ומשרדי העירייה + ביכ"י + גן 1	2001	מבנים ומחסות ציבור
			3	9 (3)	40	96	698	220	478	724	3 גן	2002	מבנים ומחסות ציבור



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע 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 1: תגדרת הבנינים בכל אחד מתאי השטח נעשתה עפ"י המצויין בנספח הבינוי המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו
- הערה 2: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן ע"ג התשריט.
- הערה 3: תוטר סטייה של של 0.50 +/- מ' במפלסי הקניסה הקובעת למבנים המצויינים בתכנית.
- הערה 4: חישוב שטחי השירות יהיה עפ"י חפ/1400 שש.

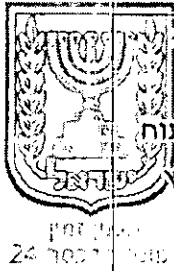


הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

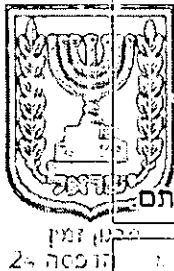
- לא תותר הרחבת שטח משרדי העירייה מעבר לקיים.
 - מפלס הכניסה הקובעת. לגן ילדים 2 ומשרדי העירייה - 285.70+ ובית הכנסת - 287.05+ ולגן ילדים 1 - 289.93+
 - כמו כן הערה 3 אשר בהערות ברמת הטבלה.
 - מפלס הכניסה הקובעת לגן ילדים 3 יהיה 286.36+.
- כמו כן הערה 3 אשר בהערות ברמת הטבלה..

6. הוראות נוספות

6.1	שמירה על עצים בוגרים
<p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקניימ של לפחות 1: 500 שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין עץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות.</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>	

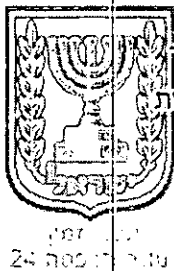


6.2	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות הזמנים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או 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 שרולים, 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>	

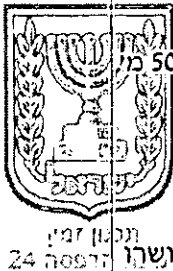
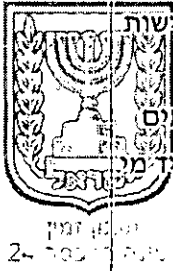


6.3	חשמל
<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר; תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>	

6.4	תשתיות
<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על הזים ו/או מבקש ההיתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע 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 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 הזים 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 ידרש הדבר.</p>	



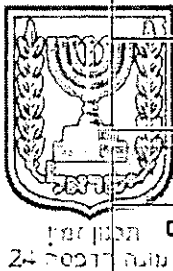
6.4	תשתיות
	<p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת 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 שפייע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף-שפייע.</p> <p>ז. 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 ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ט. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>



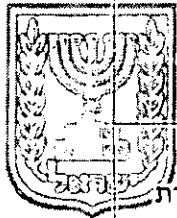
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.6	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כולל בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.7	חלוקה ו/ או רישום
	<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 אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה מקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם</p>



<p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>המקרקעין בהתאם לחוק. הכתנאי להיתר בניה תירשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המסומן ע"ג תוכנית הבינוי והפיתוח.</p>	
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>א.תנאי להיתר בניה מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ב.תנאי להיתר הבניה מותנה באישור הסדרי התנועה ע"י רשות התמרון המרכזית ע"פ פקודת התעבורה. ג. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע גינון בכל השטח בחזית הדרומית הפנוי מבינוי (מסומן כשטח "ריצוף" במדידה של התשריט) ועמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) באישור איגוד ערים להגנת הסביבה. ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המסומן בנספח הבינוי. התחום הסופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה (סעיף 4.2.2 א)</p>	
<p>6.9 הריסות ופינויים</p>	<p>6.9</p>
<p>המבנה המיועד להריסה ע"פ המסומן ע"ג התשריט יהרס כתנאי למתן היתר בניה .</p>	
<p>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.10</p>
<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>	
<p>6.11 חניה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. לא תידרש התקנת מקומות חניה בתחום המגרש עבור השימושים המוצעים בתכנית אלא אם המבנים הקיימים במגרש יהרסו ויבנו מבנים חדשים במגרש. ב. בהתאם לנספח התנועה והנגישות המנחה המהווה חלק ממסמכי תוכנית זו מספר חניות ציבוריות שבתחום קטע הדרך ברח' חורב הכלול בגבולות התוכנית ישמשו להורדת והעלאת ילדים בשעות שיא הפעילות של הבוקר והצהריים לצורך השימושים המוצעים בתוכנית זו בלבד. ביתר השעות תשמשה החניות כחניות ציבוריות רגילות. אופן הקצאת מקומות החניה ושעות השיא ייקבעו בתיאום עם משרד מהנדס העיר. ג. הפטור לחניה מיועד לשימושים הציבוריים הקיימים של העירייה בלבד כולל בית הכנסת ללא שימושים נלווים ולמבנים אשר הוקמו בהיתר בניה.</p>	
<p>6.12 ניהול מי נגר</p>	<p>6.12</p>
<p>מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p>	
<p>6.13 היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	



מס' תכנית: ח/פ-2374
מס' תע"מ: 24



מס' תכנית: ח/פ-2374
מס' תע"מ: 24



מס' תכנית: ח/פ-2374
מס' תע"מ: 24

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים



תכנון ומבנה
מחלקת תכנון ומבנה 24

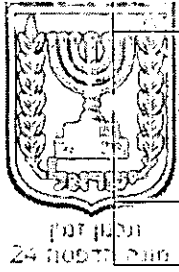


תכנון ומבנה
מחלקת תכנון ומבנה 24



תכנון ומבנה
מחלקת תכנון ומבנה 24

8. חתימות



מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007		בבעלות רשות מקומית
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פנינה רוזנברג		עורך ראשי

