

3000246063-1

תכנית מס': 304-0105098 - שם התכנית: חפ/1473/ב' בנין מגורים, משרדים ומסחר, רח' עין דור 9, חיפה

M

3.8.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0105098

חפ/1473/ב' בנין מגורים, משרדים ומסחר, רח' עין דור 9, חיפה

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

10-08-2016

נ ת ק ב ל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ/1473
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 16 ב" 6.8.16
יושב ראש הועדה (ח.ת.אל) (ח.א.א.א.א.)
מהנדס העל

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
14.8.16
לאשר את התכנית
יוסי משלב
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

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

משרד המשפטים
התביעה הכללית
תל אביב

שם המשיב: _____
שם המשיבה: _____
ת.ד. _____

שם בית הדין - מוסדות אבות
2001 - ח"ט, ח"ט, ח"ט, ח"ט
: שם המשיב המיוחס המוצא

מזכיר בית הדין
שם המשיב

מזכיר המוסדות ח"ט ח"ט

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט המוצע ממוקם בעיר התחתית בשולי המושבה הגרמנית. במקום ניצב בעבר קולנוע עין דור שנבנה בשנות ה-30 ונהרס בשנת 2000 ובמקומו נבנו 4 קומות חניה תת קרקעיות, קומת כניסה גבוהה ו-2 קומות חניה עיליות.

בהתאם לתכנית חפ/1473/א המאושרת משנת 1999 ניתן לבנות במקום מבנה בן 11 קומות למסחר משרדים וחניה בקומות תת קרקעיות ועל קרקעיות.

התכנית החדשה מציעה להשלים את שלד המבנה הקיים ולהפכו למבנה מגורים ומשרדים מעל קומת מסחר. תוספת יחידות דיור חדשות תתרום להתחדשות אורבנית, פרויקט זה ימנף את אזור שולי המושבה הגרמנית ויהיה חלק מהמרכז העירוני המתחדש בעיר התחתית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



חפ/1473/ב' בנין מגורים, משרדים ומסחר, רח' עין דור 9, חיפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 304-0105098

1.2 שטח התכנית 1.914 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

199900 קואורדינאטה X

747325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום העיר התחתית, חיפה.

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
	9	עין דור	חיפה

שכונה העיר התחתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10834	לא מוסדר	חלק	31	2-5, 32, 92, 187, 214

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

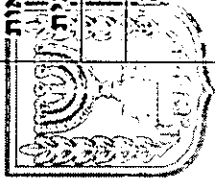
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400/יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/1400/שש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/שש ממשיכות לחול.	4508	2833	30/03/1997
חפ/1473/א	שינוי	תכנית זאת משנה את המפורט בתכנית, כל יתר ההוראות בתכנית חפ/1473/א ממשיכות לחול.	4800	5487	07/09/1999
חפ/229/ה/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ה/5 ממשיכות לחול.	6388	2981	07/03/2012
חפ/מק/1400/גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב ממשיכות לחול.	4896	4052	26/06/2000
חפ/מק/1400/תט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט ממשיכות לחול.	4536	4037	26/06/1997
חפ/מק/1400/יב/1	שינוי	תכנית זאת משנה את המפורט בתכנית, כל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400/יב/1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/מק/1400/יב/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004
חפ/מק/1400/כמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/כמ ממשיכות לחול.	5501	2102	28/02/2006

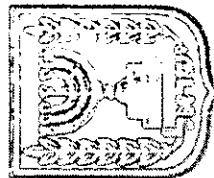
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכת	עורך המסמך	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע			אהוד הלוי	1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	התנחיות הנוגעות לקוי הבנין והתנחיות מחייבות.	13/07/2016	11/07/2016	אהוד הלוי	1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	לחניה ומספר מקומות החניה	01/11/2015	27/10/2015	נעם לבנה		1:100	מחייב	בנין
לא	התנחיות מחייבות.	13/07/2016	11/07/2016	אהוד הלוי	1	1:250	רקע	מצב מאושר



ה' 11/07/2016
11/07/2016

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



ה' 11/07/2016
11/07/2016

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	פרטי	ישראל לוי		מעונות קמפוס הנמל חיפה	תל אביב- יפו	221	דיזנגוף	221	03-5177707	03-5177704			03-5177704	NuritL@haifa.muni. il

1.8.2 יזם

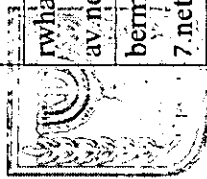
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	11	04-8356138		NuritL@haifa.muni. il
פרטי	ישראל לוי		מעונות קמפוס הנמל חיפה בע"מ	תל אביב- יפו	דיזנגוף	221	03-5177707	03-5177704	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	מתייחסת לחלקה 214 בלבד חתימת עיריית חיפה כבעלים וכיזם		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	11	04-8356138		NuritL@haifa.muni. il
בעלים	ישראל לוי		מעונות קמפוס הנמל חיפה בע"מ	תל אביב- יפו	דיזנגוף	221	03-5177707	03-5177704	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

זוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rwharch@zahav.net.il	02-6244063	02-6234471	ב 19	קרן היסוד	ירושלים		23051	אהוד הלוי	עורך ראשי	אדריכל
bermanb@017.net.il	04-8529411	04-8523602	61	דרך העצמאות	חיפה		517	מאיר ברמן	מודד	מודד
noam@noameng.co.il	04-8373764	04-8373763	3	ברנדייס	חיפה		41280	נעם לבנה	מהנדס	מהנדס תנועה



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

הקמת יחידות דיור חדשות ומעונות סטודנטים מעל קומת מסחר ושתי קומות משרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממרכז עסקים ראשי לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה ושינוי בשימושים המותרים.
2. הגדלת זכויות הבניה, שינוי גובה המבנה ושינוי הוראות הבניה בהתאם.
3. קביעת מספר יחידות הדיור והתמהיל בין מעונות למגורים.
4. קביעת הוראות לחישוב שטחי שירות בהתאמה לתקנות לחישוב שטחים ארצי.
5. ביטול קטע דרך.
6. שינוי קווי בנין כולל שינוי בקו בניין תחתי של החניה מתחת לדרך.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.914

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	95		+95		יח"ד	דיוור מיוחד (יח"ד)
	6,928		+6,928		מ"ר	דיוור מיוחד (מ"ר)
	49		+49		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	3,530		+3,530		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,298		-1,063	2,361	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	2,847		+486	2,361	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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	0002
מגורים מסחר ותעסוקה	0001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	0002
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	0001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	0001
להריסה	דרך מאושרת	0002
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	0001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת עם חניון מתחתיה (קיים)	340	17.76
מרכז עסקים ראשי	1,535	80.20
מרכז עסקים ראשי עם זכות מעבר לציבור	39	2.04
סה"כ	1,914	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	345.42	18.04

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,568.88	81.96
סה"כ	1,914.31	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית	
סוג ישות	שטח במ"ר
דרך /מסילה לביטול	8.21
זיקת הנאה למעבר רגלי	288.66



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. השטח המיועד לדרך ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתית עירונית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת), למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. יותר שימוש לחניון תת קרקעי מתחת לחלק מהדרך המאושרת, כמפורט בנספח הבינוי ועל פי תכנית חפ/1473/א'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעיריה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, מדרגות, מתקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקותם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעיריה.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסחר ומשרדים</p> <p>ב. מגורים</p> <p>ג. מעונות סטודנטים</p> <p>ד. חניון</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>א. החניון יתפקד כחניון ציבורי ויישרת את כל השימושים בחפיפה ובמשך כל שעות היממה.</p> <p>ב. לא ישויכו חניות לפי השימושים השונים.</p> <p>ג. הכניסות והיציאות בחניון ומספר מקומות החניה המוצעים בנספח התנועה הם מחייבים.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>השימוש לסטיו בקומת הקרקע הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. רישום הערת אזהרה לנושא אי מכירת מעונות הסטודנטים ושמירתם בבעלות אחת ורישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור לצמיתות בשטחים המסומנים בתשריט (כולל בסטיו).</p> <p>ב. תכנון המבנה יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצוינות אדריכלית.</p> <p>ג. 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. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>חלק ממסמכי ההיתר.</p> <p>ד. חזית קומת המסחר תהיה עם קירות מסך שקופים בהיקף של 50% לפחות.</p> <p>ה. הבקשה להיתר להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:100 אשר תאושר על ידי מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. גדרות ומעקות בשטח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח. במסגרת היתר הבניה יקבע מיקום וגודל לחניית אופניים מקורה.</p> <p>ו. תיקבע חברה שתנהל במשותף את יחידות המגורים לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה. החברה תיקבע מעת לעת על ידי בעל הבקשה להיתר בניה.</p>	



מחוז חיפה
הרשות המקומית חיפה



מחוז חיפה
הרשות המקומית חיפה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

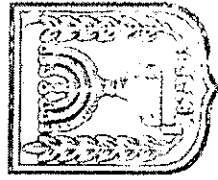
יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מספר קומות	מספר קומות	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מאושרת	הניון	332											
מגורים מסחר	מגורים	1582	(2) 10458	1993	(3) 1361	873	(4) 144	53	12	4	(1)	(1)	
מגורים ותעסוקה	מסחר		(5) 1298	215	(3) 1552				(6) 1	4	(1)	(1)	
מגורים ותעסוקה	תעסוקה		2847	90	(3) 2615				2	4	(1)	(1)	

הערה ברמת הטבלה:
 1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 2. גובה הבנין הוא גובה סופי כולל כל המתקנים הטכניים.
 3. בקומה הטכנית על הגג תבוצע נסיגה של לפחות 6 מ' מוהחזית המערבית ולפחות 2 מ' מהחזית הדרומית.
 4. תותר המרת שטחים ממגורים למשרדים באישור מתנדס העיר או מי מטעמו.

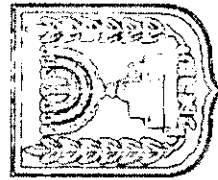
הערה ברמת הטבלה:
 1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 2. גובה הבנין הוא גובה סופי כולל כל המתקנים הטכניים.
 3. בקומה הטכנית על הגג תבוצע נסיגה של לפחות 6 מ' מוהחזית המערבית ולפחות 2 מ' מהחזית הדרומית.
 4. תותר המרת שטחים ממגורים למשרדים באישור מתנדס העיר או מי מטעמו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- בהתאם לסימון בנספח הבנין.
- מתוך זה מיועדים 1,728 מ"ר למרפסות.
- שטחי שירות לחניה תת קרקעית.
- מותרים עד 98 יח"ד למגורים (יירות קטנות) והיתרה למעונות.
- שטחי המסחר כוללים קומות ביניים (גרייה). ששטחה לא יעלה על השטח המותר בתקנות התכנון והבניה.
- בתחום קומת המסחר תותר גרייה בהתאם להערה 5 לעיל.



תכנון זמין
ועדת תוכנית 20



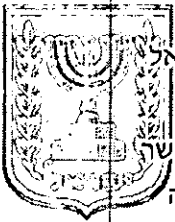
תכנון זמין
ועדת תוכנית 20

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה ע"פ סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>



6.2	חשמל
	<p>חשמל, תאורה, תקשורת:</p> <p>א. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>1. 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 ובאישורה.</p> <p>ג. ארונות חלוקה ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.</p> <p>ד. תחנות טרנספורמציה:</p> <p>1. לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</p> <p>2. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>ה. תאורה: תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.</p>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. תשתיות מים ביוב וניקוז: לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל 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 הניקוז באגף שפ"ע. מבקשי ההיתר ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>ב. אספקת מים:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>2. 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>3. כל שינוי בתוואי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואבזורים אחרים אשר יגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על פי תכנית מאושרת על ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי ייקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן ייקבע על פי הנחיות מחלקת מידע בתכנון העיר.</p> <p>5. על מתכנן הבניה לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים</p>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על ידי תאגיד מי כרמל ובהתאם להוראות תכנית זאת.</p> <p>ג. ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב והנספח הסניטרי על ידי תאגיד מי כרמל. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. <p>ד. ניקוז ותיעול:</p> <ol style="list-style-type: none"> מתן היתר הבניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי על ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. התכנית חלה בתחום איזור ב' הרגיש להחדרת מי נגר ועל כן לא תבוצע החדרת מי נגר.
6.4	שימור
	הבנין יעוצב כך שישתלב עם המתחם לשימור ובתיאם עם היחידה לשימור של עיריית חיפה.
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
6.6	פסולת בניין
	מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.
6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<ol style="list-style-type: none"> כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית היערכות לשבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדם בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופה ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
6.8	שרותי כבאות
	<ol style="list-style-type: none"> 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 בניה ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
6.9	זיקת הנאה
	תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל שגבולותיה על פי התשריט. התחום המסומן של זיקת הנאה להולכי רגל יהיה פתוח לציבור וללא הפרעה למעבר הציבור, כולל בסטיו.

6.10 מעליות	
יידרש אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, הכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970.	

6.11 מקלטים	
יש לקבל אישור של פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

6.12 גגות	
א. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. יותרו על הגג אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים שעל הגג. ב. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל הגג המשותף.	

6.13 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית.	

6.14 הריסות ופינויים	
המבנים המסומנים בתשריט כמיועדים להריסה יהרסו על ידי מגיש הבקשה להיתר בניה ע"פ לוח זמנים והנחיות מהנדס העיר.	

7. ביצוע התכנית

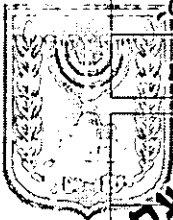
7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ישראל לוי	סוג: תאריך: 21.7.16	חתימה: מעונות קמפוס הנמל חיפה בע"מ ח.פ. 514640192
	שם ומספר תאגיד: מעונות קמפוס הנמל חיפה בע"מ 514640192		
יזם	שם: ישראל לוי	סוג: רשות מקומית	חתימה:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007		
יזם	שם: ישראל לוי	סוג:	חתימה: מעונות קמפוס הנמל חיפה בע"מ ח.פ. 514640192
	שם ומספר תאגיד: מעונות קמפוס הנמל חיפה בע"מ 514640192		
בעל עניין בקרקע	שם: מתייחסת לחלקה 214 בלבד חתימת עיריית חיפה כבעלים וכיזם	סוג: בבעלות רשות מקומית	חתימה:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007		
בעל עניין בקרקע	שם: ישראל לוי	סוג: בעלים	חתימה: מעונות קמפוס הנמל חיפה בע"מ ח.פ. 514640192
	שם ומספר תאגיד: מעונות קמפוס הנמל חיפה בע"מ 514640192		
עורך התכנית	שם: אהוד הלוי	סוג: עורך ראשי	חתימה: אהוד הלוי
	שם ומספר תאגיד:		



נעם דביר
עומהנדס העיר



20



20