

13

26:916

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0225607

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
28-09-2016  
נתקבל

חפ/1958/ו- שינוי יעוד ממגורים למגורים ומשרדים

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מס' חפ/1958/ו  
הומלץ להפקדה  
בישיבה הי' 10/26 ב' 23.3.15  
9.2.15  
מ.א.ו.ג.ל.ה  
מהנדס העיר  
יושב ראש הועדה

מינהל התכנון-מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
7.9.16  
לאשר את התכנית  
יוסף משלב 9.10.16  
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

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

פרסום הפקדת תכנית חפ/1958/ו  
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102  
לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין  
הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה  
פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות  
יפ. \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

המבנה עבר שיפוץ ושימור מדוקדק ומוצלח מאד בתאום מלא עם היחידה לשימור בעיריית חיפה עפ"י סקר שימור הקיים למבנה. לפיכך אין צורך בתכנית זו לסקר שימוש נוסף. לאחר השיפוץ ניתן לבנין היתר בניה לשימוש חורג למשרדים. הבנין כולו מהווה משרדים של חברת אמי מתום לתכנון הנדסי. מטרת התכנית להסדיר את השימוש החורג הזמני באופן קבוע. אבל לאפשר בעתיד שימוש למגורים במידת הצורך.

לכן השימוש החדש הוא למגורים ומשרדים.

שטח הבניה המותר אינו כולל הקלות. חושב לפי אזור מגורים ג' +140% 14% בגין פינה. סה"כ 154% שטח הבניה כולל גלריות לאכסון בשטח של 186 מ"ר ועליית גג המשמשת כמשרד בשטח של 36.49 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/1958/ו- שינוי יעוד ממגורים למגורים ומשרדים
		מספר התכנית	304-0225607
1.2	שטח התכנית		0.900 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"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

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינאטה X	200008
	קואורדינאטה Y	746708

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	יבנה	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות רתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12224	מוסדר	חלק	4	14-15

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	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/ה'1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה'1. הוראות תכנית חפ/229/ה'1 תחולנה על תכנית זו.	5384	2170	29/03/2005
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/ה'1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה'1. הוראות תכנית חפ/229/ה'1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/229/ה'5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה'5. הוראות תכנית חפ/229/ה'5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/ חפ/ 1958/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ חפ/ 1958/ ג ממשיכות לחול.	4902		13/07/2000
חפ/ 229/ ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 363	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 363 ממשיכות לחול.	0		03/05/1938
חפ/ 422	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 422 ממשיכות לחול.	0		
חפ/ 428	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 428 ממשיכות לחול.	0		
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול.	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/ 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**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		04/04/2016	פנינה רוזנברג	04/04/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		14/03/2016	פנינה רוזנברג	14/03/2016	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			איתם הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681111		ron@amym etom.co.il

#### 1.8.2 יזם

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בנעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי (1)	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.i l
בעלים			איתם הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681111		ron@amymetom.co. il

(1) כתובת: גוש 12224 חלקות 14, 15 - דרכים.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
	קו בנין עילי (בצבע תכלת) -
	קו בנין עילי (בצבע אדום) (
	קו בנין לגזוזטראות בתחום המגרש
	- קו בנין למרפסת בתחום דרך.

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 ממגורים למגורים עם משרדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. ייניו יעוד תא שטח 2001 ממגורים ג' למגורים ומשרדים תוך קביעת הוראות וזכויות בניה.
- ב. תוספת באחוזי בניה.
- ג. קביעת הבנין הקיים לשימור.
- ד. קביעת קו בנין וקו בנין עילי לגזוזטראות על קונטור בנין וגזוזטראות קיימים וכן קביעת קו בנין עילי למרפסת בתחום דרך.
- ה. קביעת עצים לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.9			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	12	-6	6	
מסי יח"ד המאושר חושב לפי כ- 90 מ"ר שטח עיקרי לדירה. מסי יח"ד המוצע מתייחס למימוש רק של מחצית זכויות הבניה למגורים.					
מגורים (מ"ר)	מ"ר	882	-340	542	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+542	542	
לפי תכניות מאושרות החלות על המגרש אחוזי הבניה המאושרים הם 140% ובתוספת 14% כמגרש פינה. סה"כ 154% . משטח מגרש של 534 מ"ר. השטח כולל מרפסות זיזיות בשטח של 53 מ"ר. סה"כ מאושר- 822 מ"ר סה"כ ( משרדים ) מוצע בתכנית זו - 1084 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	1001, 1002
מגורים ומשרדים	2001

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1002
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומשרדים	2001
להריסה	דרך מאושרת	1001, 1002
להריסה	מגורים ומשרדים	2001
מבנה לשימור	דרך מאושרת	1001
מבנה לשימור	מגורים ומשרדים	2001
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	2001

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
40.67	366	דרך מאושרת
59.33	534	מגורים ג
100	900	סה"כ

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
40.76	366.92	דרך מאושרת
59.24	533.33	מגורים ומשרדים
100	900.25	סה"כ

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
273.20	מבנה לשימור

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<p><b>מגורים ומשרדים</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.1.1</b></p>
<p>לתכנית יהיו 2 חלופות:                  חלופה 1 : שימוש של משרדים                  חלופה 2 : שימוש למגורים (ראה הערה בטבלה 5)</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.1.2</b></p>
<p><b>שימור</b></p> <p>א. הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית.                  ב. לא תותר הריסת המבנה המסומן לשימור.                  ג. שיפוץ ותוספת בניה במבנה לשימור יעשו כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה ותכונותיו הראויות לשימור בכפוף להוראות שלהלן:                  היתר הבניה לשיפוץ מבנה לשימור ו/או תוספת בניה למבנה לשימור, יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון בנושאי שימור בהנחיית היחידה לשימור אתרים ויכלול מסמכי תיעוד מפורטים של המבנה וסביבתו הכוללים:                  סקר ותאור אדריכלי והיסטורי של המבנה והנכסים הסמוכים הקשורים בו.                  ניתוח מצבו ההנדסי של המבנה.                  ניתוח מרכיבי המבנה, החומרים, הפרטים והגוונים המקוריים של המבנה ואלה שהוספו לו במהלך קיומו.                  תאור סביבת המבנה והנכסים הסמוכים לו, חצר, מבנה עזר, גדרות, גינות, צמחיה וכיו"ב כמו כן פרטים נוספים עפ"י דרישת מהנדס העיר.</p>	<p>א</p>
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בנין - קו בנין למבנה.                  קו בנין עילי ( בצבע אדום) - קו בנין לגזוזטראות בתחום המגרש.                  קו בנין עילי ( בצבע תכלת ) - קו בנין למרפסת בתחום דרך.</p>	<p>ב</p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א.סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, יעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. היטל כבישים ישולם כחוק.                  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.                  ג. בתחום דרך מאושרת, רח' עתלית, בתחום קו בנין עילי למרפסת ( בצבע תכלת ) תותר מרפסת</p>	<p>א</p>

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
זיזית קיימת בשטח של 5.5 מ"ר .	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגווש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת				
(6) 53	(5) 3	(4) 13.13	(3) 12	211	1124.5	מתחת לבנייה הקובעת עיקרי שרות	534	2001	משרדים	מגורים (משרדים)
						מעל הבנייה הקובעת עיקרי שרות	1031 (1)			
							40.5 (2)			

**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 1: ניתן להעביר את כל השטח או חלקו ממשרדים לשימוש מגורים. ראה חלופה 2 בסעיף 4.1 שימושים.

הערה 2: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן ע"ג התשריט

הערה 3: אופן הישוב שטח השירות למשרדים יהיה בהתאם להוראות חפ'1400 שש, במידה והשימוש יהיה מגורים אופן הישוב שטחי השירות יהיה בהתאם להוראות חפ' 229. כל תוספת של שטחי

שירות שתכנית זו מאפשרת תהיה בתחום נפח הבנין הקיים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטח כולל 186 מי"ר גלריות במפלס +2.45 - 1 - מפלס +6.90 ועליות גג בשטח של 36.49 מי"ר, אבל לא כולל שטח של המרפסות..

(2) כולל שטח של 28.5 מי"ר שיפור מיגון וכן 12 מי"ר זיכוי בגין מדרגות.

במידה והשימוש יהיה מגורים תותר תוספת שטחי השירות של עד 200 מי"ר שיאפשרו ממי"ד בשטח של 12.5 ומחסן בשטח של 6 מי"ר לכל יח"ד בנפח הבנין הקיים..

(3) שטח יח"ד לא יפחת מ- 80 מ"ר..

(4) מדוד ממפלס ה- 0.00 עד פני התקרה העליונה ובנוסף עליית גג / צריח (קיימים) ..

(5) 3 קומות עם גלריה 1 בתחום קומת הקרקע וגלריה 2 בתחום קומה א' ומעליהן עליית גג..

(6) השטח כולל מרפסת זווית בתחום דרך בשטח של 5.5 מי"ר. שטחים עיקריים אלה ישמשו עבור מרפסות כלבד..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחים, חלונות, קירות מנוקבים וכו'.</p> <p>ב. התקנת פרסומת ושלטים תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>פתרונות החניה יהיו בהתאם לתקן ( תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, התשמי"ג 1983 ).</p>
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<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 סוג אחד 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 במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
<b>6.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו- 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>
<b>6.5</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<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 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 הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. 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>ב. תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>



6.6	חשמל
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתירשם עליה זכות מעבר.</p> <p>מתן היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.7	תשתיות
	<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 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 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> <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>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> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו</p>

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	על ידי מחלקת התברואה העירונית. ו. קווי טלפון ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
<b>6.8</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>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
<b>6.10</b>	<b>פסולת בניין</b>
	א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים ואגרות ), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר ), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר ). 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר ) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
<b>6.11</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	הגדרות שבתחום הדרך יפורקו ויועקו לתוך המגרש לפי מועדים שייקבעו ע"י מהנדס העיר.
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק
<b>6.13</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>

**7.2 מימוש התכנית**

מידוי

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איתם הנדסה אזרחית בע"מ 511860068		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איתם הנדסה אזרחית בע"מ 511860068		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי		חתימה: