

20-9274

9

9717

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה
16-07-2117
נתקבל

תכנית מס' 304-0163766

חפ/2367 - הסדרת בניה קיימת בשד' הציונות 96, חיפה.

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>24.5.17</u> לאשר את התכנית תאריך <u>23.7.17</u> יו"ר הועדה המחוזית <u>אילן סל</u>

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/ <u>2367</u> הומלץ להפקדה בישיבה ח' <u>25</u> ב' <u>20.1.15</u> יושב ראש הועדה <u>אילן סל</u> מהנדס העיר <u>אילן סל</u>

הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>7557</u> ביום <u>30.7.17</u>

פרסום הפקדת תכנית חפ/ <u>2367</u> המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון <u>25.7.17</u> מיום <u>17.3.17</u> ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות י"פ <u>27.3.17</u> מיום <u>27.3.17</u>

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/ <u>2367</u> 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

א. מטרת התכנית היא להסדיר בניה של יח"ד בקומת הגג וכן הסדרה של בניה קיימת ביח"ד בקומת הקרקע.
ב. סה"כ שטח הבניה המוצע בתכנית זו להסדרת תוספת השטח של יח"ד בקומת הגג (190.50 מ"ר) והסדרה של שטח הבניה הקיים בדירה בקומת הקרקע (108.81 מ"ר) הוא 299.31 מ"ר.
ג. הבנין הקיים נבנה עפ"י זכויות בניה שונות ולפי שיטת חישוב אחרת.
ד. תכנית זו מסדירה את סה"כ שטח הבניה, הן של הבנין הקיים והן של התוספות המבוקשות ע"י יוזמי התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/2367- הסדרת בניה קיימת בשד' הציונות 96, חיפה.

מספר התכנית 304-0163766

1.2 שטח התכנית 1.197 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

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 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

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינאטה X	198806
	קואורדינאטה Y	746745

1.5.2 תיאור מקום

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	שד הציונות	96	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11362	מוסדר	חלק	38-39	
11683	מוסדר	חלק		34

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 פרסומים ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/38	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 38 על כל שינוייה ותיקונייה.	5397	2640	18/05/2005
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/229/ה/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ה/1 ממשיכות לחול.	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/י/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/י/1 ממשיכות לחול.	4201	2771	14/03/1994
חפ/853/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/853/א. הוראות תכנית חפ/853/א תחולנה על תכנית זו.	613	1382	24/07/1958
חפ/מק/1400/גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/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/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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/1937		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 334 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 334
08/03/1998		4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ פמ

הערה לטבלה:

חפ/ 713 חלה על השטח. היא תכנית מופקדת שעל שטחה חלה תכנית מאושרת חפ/853א. לפי החלטת הועדה המחוזית חפ/713 לא בוטלה ובקטעים ממנה היא נחשבת כמאושרת.

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	מחייב חלקית	1:250		14/03/2016	פנינה רוזנברג	14/03/2016	נספח הבינוי מנחה אך מחייב לעניין קווי הבנין	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	27/03/2016	פנינה רוזנברג	27/03/2016		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
הארכיבישוף	פרטי	ג'ורג' חכים		הכנסיה היוונית הקתולית	חיפה	(1)		04-8666950	04-8643132	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הארכיבישוף ג'ורג' חכים - הארכיבישוף של הכנסיה היוונית הקתולית, כתובת: הכנסיה היוונית הקתולית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'ורג' חכים		הכנסיה היוונית הקתולית	חיפה	(1)		04-8666950	04-8643132	

(1) כתובת: הכנסיה היוונית הקתולית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פדל אלבסול			חיפה	שד הציונות	96			
בעלים	ג'ורג' חכים		כנסיה יוונית קתולית	חיפה	(1)		04-8666950	04-8643132	

(1) כתובת: הכנסיה היוונית הקתולית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 304-0163766 - שם התכנית: חפ-/2367 הסדרת בניה קיימת בשד' הציונות 96, חיפה.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina-ro@smile.net.il
מהנדס	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.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.

מונח	הגדרת מונח
קו בנין עילי	קו בנין לקומה עליונה
קו בנין תחתי / תת קרקעי	קו בנין לקומת הקרקע הנמצאת במפלס אחד מתחת למפלס הכניסה מכוון שד' הציונות.

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 בניה קיימת ע"י תוספת זכויות בניה ותוספת יחידת דיור אחת על הגג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' ליעוד אזור מגורים ב' תוך תגבור זכויות הבניה והוראות הבניה.
- ב. איחוד חלקות 38, 39 לתא שטח 2001.
- ג. שינוי קווי הבנין תוך קביעת קו בנין תחתי לבניה במרווחים בקומת הקרקע, וקביעת קו בנין עילי לתוספת הבניה הקיימת בקומה ג' העליונה וכן קו בנין לתוספת מעלית לבנין.
- ד. תוספת קומה לבנין.
- ה. תוספת יח"ד לבנין.
- ו. שינויים בגובה קומות המגורים המותר במבנה.
- ז. קביעת עצים לשימור במדרכה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.197					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות	
				מפורט	מתארי		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8	+1	9		התכנית המאושרת לא קבעה את מס' יח"ד.	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	542	+639	1,181		שטח חלקות 38+39 הוא 820 מ"ר. אחוזי הבניה המאושרים הם 66% כמגרש בין 2 דרכים. שטח של 639 מ"ר המופיע כשינוי מורכב מ: א. סה"כ שטח הבניה המוצע בתכנית זו להסדרת תוספת השטח של יח"ד בקומת הגג (190.50 מ"ר) והסדרה של שטח הבניה הקיים בדירה בקומת הקרקע (108.81 מ"ר) הוא 299.31 מ"ר. ב. הבנין הקיים נבנה עפ"י זכויות בניה שונות ולפי שיטת חישוב אחרת. לכן שטח הבניה הקיים עולה על המותר, לפי זכויות הבניה היום ושיטת החישוב הנכונה להיום.	

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	3001	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3001
מגורים ב'	2001	להריסה	מגורים ב'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
31.50	377	דרך מאושרת
68.51	820	מגורים א
100	1,197	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.31	374.72	דרך מאושרת
68.69	822.16	מגורים ב'
100	1,196.88	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	בתחום קו הבנין בחזית הפונה לשד' הציונות תותר הקמת מעלית שהקומה הראשונה שלה תהיה במפלס הכניסה מכוון שד' הציונות והיא תחבר את הקומות העליונות במבנה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש 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	הוראות פיתוח
	<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 הועדה המקומית. 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> <p>ג. שמירה על עצים בוגרים בתחום יעוד הדרך תהיה עפ"י האמור בסעיף 6.6</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				1	4	16.65	9	182	1491	60	332	250	849	(1) 820	2001	מגורים ב'

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 עפ"י המסומן ע"ג התשריט
- מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס קומת הכניסה - +0.00.
- שטחי השירות יחושבו לפי חפ-229/י על שינוייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש עפ"י מפת הגוש הוא 820 מ"ר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי: המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטייה ניכרת. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים: א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה. ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד' ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים 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.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרש מוצע, הכולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. 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. תאורה: מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי תאורה כחוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	<p>6.5</p>

6.6	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>	
6.7	פיתוח סביבתי
<p>א. 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 משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרזולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכדי יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
6.9	תשתיות
<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על הזים 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. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>ה. 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</p>	

6.9	תשתיות
	<p>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>ו. 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 מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ז. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</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 שפ"ע.</p> <p>ח. 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>ט. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>י. 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>
6.10	מקלטים
	<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>
6.11	הריסות ופינויים
	<p>במפלס קומת הקרקע יש גגון המקרה את החצר במרווח הקדמי. גגון זה עשוי מאסבסט. גגון זה יהרס עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לטיפול בהריסה ופינוי חלקי מבנה העשויים מאסבסט כתנאי להיתר בניה.</p>
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>

6.13	ניהול מי נגר
	לפי תמא/34/ב/4 המגרש באיזור א-1. מי הנגר יועברו מתחומי המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ג'ורג'י חכים	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הכנסיה היוונית הקתולית 99999999		חתימה:
יזם	שם: ג'ורג'י חכים	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הכנסיה היוונית הקתולית 99999999		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: פדל אלבסול	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ג'ורג'י חכים	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: כנסיה יוונית קתולית 99999999		חתימה:
עורך התכנית	שם: פנינה רוזנברג	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: