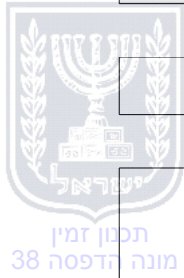


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0085779

חפ-2247/א/2 שינוי הוראות בנייה בשד' הנשיא 100



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

תכנית זו מציעה הסדרת הבניה הקיימת בקומת קרקע שמיועדת לחנות בחזית שדי הנשיא 100 במגרש המסווג למגורים ובו מבנה בן 3 קומות שזה 2 קומות למגורים מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית לפי תכנית חפ"2247 ב המאושרת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ-2247/א/2 שינוי הוראות בנייה בשד' הנשיא 100

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0085779

מספר התכנית

0.893 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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	198984
	קואורדינאטה Y	745943

1.5.2 תיאור מקום	מרכז הכרמל
	רח' שדרות הנשיא
	100

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	שד הנשיא	100	

שכונה מרכז הכרמל, רח' שדרות הנשיא 100

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10812	לא מוסדר	חלק	16	185, 188

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 /יב. הוראות תכנית חפ/1400 /יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400 /יב
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 /י. הוראות תכנית חפ/229 /י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 /י
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 /י1. הוראות תכנית חפ/229 /י1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 /י1
17/09/1936		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/423 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/423
25/09/1969	47	1554	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/718 /א. הוראות תכנית חפ/718 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/718 /א
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 /גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400 /גב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400 /גב



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 125	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 125 ממשיכות לחול	525		18/07/1935
חפ/ 1443	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1443. הוראות תכנית חפ/ 1443 תחולנה על תכנית זו.	1747	2473	19/08/1971
חפ/ 1749	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1749. הוראות תכנית חפ/ 1749 תחולנה על תכנית זו.	2865	236	11/11/1982
חפ/ 2247 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ה ממשיכות לחול	0		
חפ/ 229 ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ה ממשיכות לחול.	3021	1437	02/02/1984
חפ/ 676	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 676. הוראות תכנית חפ/ 676 תחולנה על תכנית זו.	0		05/06/1945
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 229 / י / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חנא נקארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חנא נקארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב בנושא קווי הבניין	29/10/2017	חנא נקארה	14/10/2015	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		29/01/2017	חנא נקארה	27/01/2017	1	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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
	פרטי	פתחי ביקי			חיפה	שד הנשיא	100	04-8539646	04-8380431	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פתחי ביקי			חיפה	שד הנשיא	100	04-8539646	04-8380431	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שגב אורנה			חיפה	שד הנשיא	100	04-8539646	04-8380431	
בעלים	צבי בוימן			חיפה	שד הנשיא	100	04-8539646	04-8380431	
בעלים	מיסר ביקי			חיפה	שד הנשיא	100	04-8539646	04-8380431	
בעלים	פתחי ביקי			חיפה	שד הנשיא	100	04-8539646	04-8380431	
בעלים	אסתר גרו			חיפה	שד הנשיא	100	04-8539646	04-8380431	
בעלים	ארגוב דליה			חיפה	שד הנשיא	100	04-8539646	04-8380431	
בעלים	אודט תורגימן			חיפה	שד הנשיא	100	04-8539646	04-8380431	
בעלים	מאיר תורגימן			חיפה	שד הנשיא	100	04-8539646	04-8380431	
בעלים			חיפה ופרטיים	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356356	04-8356070	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חנא נקארה	100762		חיפה	ביאליק	3	04-8507021	04-8520913	hananakk@s mile.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 שימוש מסחרי קיים בחזית ובמרווח הצידי של מבנה מגורים ברח' הנשיא 100

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' עם חזית מסחרית למגורים ב' עם חזית מסחרית בהתאם לנוהל מבא"ת.

2. שינוי בקווי בניין לפי סעי' 62 א (א) לחוק התכנון והבנייה.

3. תוספת שטח כולל המותר לבניה לפי סעי' 62 א (א) 16 .

4. קביעת הוראות בנייה, סביבה ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א(א)5.

5. הרחבת דרך מאושרת לפי סעיף 62 א(א)2 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

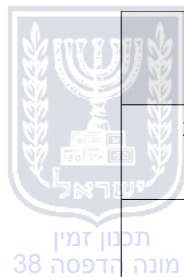


תכנון זמין
מונה הדפסה 38

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.893



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מספר יחידות דיור קיימות כולל המסחר.	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
א. לפי תכנית חפ/2247/ב' המאושרת. ב. תכנית זו אינה משנה את השטח הכולל המותר לבניה על פי הקבוע בתכניות שהופקדו לפני 1.8.89. תותר תוספת הקלות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 באישור הועדה המקומית ככל שמדובר בהקלות שלא אושרו בעבר.	447			447	מ"ר	מגורים (מ"ר)
א. סה"כ השטח הכולל (עיקרי + שירות) למסחר לא יעלה על השטח הכולל (עיקרי + שירות) המותר במגרש עפ"י סעיף 62 א (א) 11 לחוק התכנון והבניה. ב. השטח בתכנית זו כולל 65 מ"ר שטח למסחר (עיקרי) ומשומש היום כמינימרקט/חנויות. ג. סה"כ השטח העיקרי הוא 512 מ"ר (447+65) (עיקרי + שירות).	65		+65		מ"ר	מסחר (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	200

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	300
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
חזית מסחרית	דרך מאושרת	200
חזית מסחרית	דרך מוצעת	300
חזית מסחרית	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	460	51.51
דרך מוצעת	14	1.57
מגורים א	419	46.92
סה"כ	893	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	459.53	51.44
דרך מוצעת	14.41	1.61
מגורים ב'	419.47	46.95
סה"כ	893.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים עם חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה סימון מהתשריט: חזית מסחרית א. תנאי לרישיון עסק יהיה עמידה בתנאים שנקבעו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. ב. החצר הגובלת בדירות האחריות הגובלות לא תפולש ולא תשמש כחצר שירות לחנות, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית. ג. תיבנה גדר מפרידה בין המגרשים בעיצוב וגובה לפי דרישת מהנדס העיר. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה בניית גדר אטומה בין המגרש הנוכחי למגרש הגבול המיועד למגורים בגובה 1.8 מ. ה. המזגנים יוצבו על גג החנות במיקום ותוך בניית מסתור שייקבעו על ידי מהנדס העיר באופן שיצמצם ככל האפשר את הרעש המגיע לדירות הגובלות. ו. תנאי בהיתר הבנייה הריסת הבנייה הקיימת (הלגליזציה שאושרה בתכנית זו) ובנייתה מחדש בעיצוב ובהתאמה לבניין קיים.
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) למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעות עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) למעט מסילת ברזל.

דרך מוצעת	4.3
הוראות	4.3.2
<p>דרכים</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעות עצים ו/ או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר) תוספת	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי						
(5)	1	3	13 (4)	7.2	3	50 (3)	124.3	532			20 (2)	512 (1)	428	קומת קרקע +ק.א. +ק.ב.	100	מגורים ומסחר	מגורים ב'



משרד תכנון ומב'
38



משרד תכנון ומב'
38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר) תוספת	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					קדמי	אחורי
(6)	(5)	קומת קרקע+א.ק.ב.	100	מגורים ומסחר	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:

1. 65 מ"ר עיקרי בקומת קרקע משמש למסחר (חנות/מינימרקט).

2. קווי הבניין לפי המסומן בתשריט.

3. תותר תוספת הקלות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)

התשס"ב 2002 באישור הועדה המקומית ככל שמדובר בהקלות שלא אושרו בעבר

4. אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר בניה. אופן חישוב שטחי השירות למסחר יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/1400 ש"ש ביום הוצאת היתר הבניה.

5. מפלס הכניסה הקובעת לבנין הוא מפלס קומת הקרקע של המבנה. יישמר גובה המבנה עפ"י תכניות מאושרות, בכפוף לחפ/מק/1400/גב.

6. תותר תוספת שטח למרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד.

7. מס יחידות הדיור לא כולל את המסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 65 מ"ר מסחר (שטח עיקרי).

(2) מעבר לשטחי השירות יותרו שטחי שירות לפי תכנית חפ/2247 ב' המאושרת כולל שטחים לממ"דים..


(3) קומה: קומת כניסה, הערה: קומת הקרקע היא הכניסה הקובעת.

(4) גובה הבניין מדוד מה 0.00 עד פני גג.

(5) הערך מתיחס למטר, הערה: עפ"י קו אדום מקווקו בתשריט.

(6) עפ"י קו אדום מקווקו בתשריט.

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות שבחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>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 הבנינים.</p> <p>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.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'.</p> <p>הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.3 חניה</p> <p>מס' מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף ביום מתן היתר בנייה, תנאי למתן היתר בנייה יהיה תשלום כופר חנייה.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>לעניין נושא המזגנים, יש להשתמש בכל האמצעים למניעת מטרדי רעש.</p> <p>הבקש להיתר הבניה תלווה על ידי יועץ אקוסטי למתן פתרונות למניעת מטרדי הרעש הצפויים מהמזגנים וממנועי הקירור.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבורים פתוחים נועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.6 חלוקה ו/או רישום</p> <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 סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p>	<p>6.6</p>

<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>ד.על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א-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. ב- 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"מ/ק/1400 ת"ט. ג- תאורה. מבקשי ההיתר הבניה חייבים לשלם היטל תאורה כחוק.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א.במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב.ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג.מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד.מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה.התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ו.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 align="center">חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים: 1.הגשת חו"ד המבוססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנה קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בלבד הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2.על בקשה להיתר כאומר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 על כל שינוייה (נספח א' לחזור מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 על כל שינוייה. ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים</p>	

<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<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.תוחל חובה סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג.בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנת על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות,רמפות,ניקוז,נטיעות ו /או גינון, תאורה,ריצוף,מעקות וכו' .</p> <p>הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב.בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם , יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים .</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.12</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 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> <p>ו.מכונות עזר כגון קומפרסורים וכדי יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.13</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.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע</p>	

6.13

תשתיות

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

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 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.

שרותי כבאות - מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

קוי טלפון כבלים ותקשורת.

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.14

היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	שלבי ביצוע	ל"ר
72	מימוש התכנית	תוך 5 שנים.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38