

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0447516

חפ/מק/1752/ג-לגליזציה לתוספת שימוש מסחרי בק. קרקע בשד' מוריה 105

חיפה

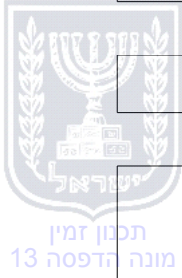
מחוז

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

חלקה 2 בגוש 10780 סווגה על פי תכנית מאושרת חפ/1/ד כמגרש בניה למגורים מיוחד עם חזית מסחרית לכיוון מערב (שד' מוריה) ודרום (כיכר ספר).

לאחרונה אושרה תכנית חפ/מק/1752/ב' שהסדירה ואפשרה שימושים מסחריים שונים בהתאם למדיניות ציר הרכס.

תכנית זו מוגשת ע"י היזם ע"מ להוסיף שטח מסחרי במקום מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1752/ג-לגליזציה לתוספת שימוש מסחרי בק.

שם התכנית 1.1

קרקע בשד' מוריה 105

שם התכנית ומספר התכנית

304-0447516

מספר התכנית

1.682 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 11

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	199064
קואורדינאטה Y	744003

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	שד מוריה	105	

שכונה אחוזת שמואל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10774	מוסדר	חלק		128
10780	מוסדר	חלק	2	76

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/01/1997	1114	4473	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3 /38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3 /38
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. בהתאם לתמ"א 4/ב/34 התכנית חלה בתחום איזור רגישות א 1.	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
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 /2. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38 /2
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6 /6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
18/09/2017	9571	7590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0332726
14/07/2016	8602	7302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	304-0345512
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 1752	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1752 ממשיכות לחול למעט כל איסור גורף.	3205	2506	28/05/1985
חפ/ 1888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888. הוראות תכנית חפ/ 1888 תחולנה על תכנית זו.	3530	923	01/03/1988
חפ/ 229	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
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 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / 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	4052	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	4037	26/06/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1/ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1/ד ממשיכות לחול.	1154		18/12/1941
חפ/1590	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1590. הוראות תכנית חפ/1590 תחולנה על תכנית זו.	2550	1848	12/07/1979
חפ/840	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/840 ממשיכות לחול.	443	21	29/09/1955
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/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/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



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				יוסף פרוכטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף פרוכטר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	10/08/2018	יוסף פרוכטר	14/08/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/08/2018	יוסף פרוכטר	14/08/2018		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
	פרטי	יואב אופק (אופנבך)			חיפה	שד מוריה	105	050-7790560		yoavoffenbach@gmail.com
	פרטי	יונה אופק (אופנבך)			חיפה	שד מוריה	105	054-4411375		yoavoffenbach@gmail.com

1.8.2 יזם

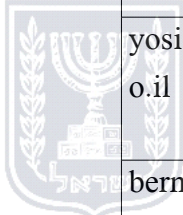
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואב אופק (אופנבך)			חיפה	שד מוריה	105	050-7790560		yoavoffenbach@gmail.com
פרטי	יונה אופק (אופנבך)			חיפה	שד מוריה	105	054-4411375		yoavoffenbach@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יואב אופק (אופנבך)			חיפה	שד מוריה	105	050-7790560		yoavoffenbach@gmail.com
בעלים		יונה אופק (אופנבך)			חיפה	שד מוריה	105	054-4411375		yoavoffenbach@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף פרוכטר	ה/6448	יסרון בע"מ הנדסה ממוחשבת	חיפה	דישראלי	57	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@nevision.net.il



רשות תכנון
ישראל
מונה הדפסה 13



רשות תכנון
ישראל
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הוספת שטח מסחרי במקום דירת מגורים בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שטח מסחרי במגרש המיועד בתכנית למגורים למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים בהתאם לסעיף 62א (א) 11 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

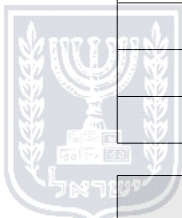
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	202, 201
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101
חזית מסחרית	מגורים ב'	101
להריסה	דרך מאושרת	202
מבנה להריסה	דרך מאושרת	201
מבנה להריסה	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	899	53.45
מגורים ב	783	46.55
סה"כ	1,682	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
53.46	899.4	דרך מאושרת
46.54	782.98	מגורים ב'
100	1,682.38	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בכל הקומות למגורים. בקומת הקרקע, יותרו גם מסחר כולל בתי אוכל (מסעדות, בתי קפה, פאבים, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים).
4.1.2	הוראות
א	מסחר השטח המותר למסחר ימוקם במפלס רחוב מוריה תוך יצירת חזית פעילה לכוון ציר הרכס.
ב	תנאים למתן היתרי בניה 1. בבקשה להיתר הכוללת שירותי אוכל ו/או שימושים אחרים העלולים להוות מטרד לסביבתם, עקב רעש, ריח, לכלוך, ריכוז קהל, פעילות בשעות הלילה וגורמים אחרים, יקבעו תנאים ספציפיים להפעלת העסק לפי סוג העסק, ולפי אישור המח' לרישוי עסקים. 2. מתן היתר בניה לשימוש עסקי שעלול להוות מטרד לסביבה, מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. 3. הבקשה להיתר לשירותי אוכל תוגש בלווי יועץ אקוסטי ויועץ אוורור. 4. לא יותרו דלפקים פתוחים לרחוב והצגת סחורה ברחוב. 5. מיקום השילוט יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה. 6. העסק יופעל ע"פ החוק ויכבד את כל חוקי העזר והתקנות הכרוכות בכל סוגי המטרדים. 7. במידה ובית העסק יכיל מטבח, תותקן במטבח מערכת מנדף באופן שריחות הבישול מהמטבח יופנו באמצעות מפוח יניקת אויר וארובה מעל לגובה גג הבניין בכל שעות פעילותו. 8. העסק יפעל בהתאם לסעיף 3 להוראות חוק העזר העירוני למניעת רעש ותחול הקפדה על שמירת השקט בהתאם לרמות הקבועות בחוק העזר במיוחד בין השעות 06:00-24:00. 9. בין השעות 06:00-24:00 לא יבוצע פינוי בקבוקים ומיכלי מתכת בסמוך למבנה במוריה 103. 10. העסק יקפיד על שמירת הניקיון בסביבתו, בדגש על החזית והמדרכה הגובלת כך שיהיו נקיים מכל תוצרי הלוואי של העסק.
ג	הנחיות מיוחדות א. אישור הקירוי הקבוע במסגרת הבקשה להיתר לשימוש המסחרי לכשיוגש יהיה כפוף להוראות תכנית חפ/מק/1888/א' וכן להתאמתו לצו הבית המשותף.

4.1	מגורים ב'
	<p>תכנית זו אינה מסדירה קרוי זה.</p> <p>ב. במידה ושטח הקירווי הקיים או פרישתו כפי שיוגשו במסגרת הבקשה להיתר לשימוש המסחרי אינם תואמים את תכנית הפרגודים חפ/מק/1888א' ואת צו הבית המשותף, הם יותאמו להחלטה בשלב היתר הבנייה כתנאי למתן היתר לשימוש המסחרי.</p> <p>ג. חזית חנויות תהיה מתואמת, רציפה ואחידה לכל העסקים בקומת הקרקע.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/או 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>ד. כל בניה חדשה תוך הריסת הבנין הקיים הגובל בציר הרכס, תותנה בהרחבת רחוב מוריה ל-30 מ' בחלק היחסי לאורך חזית המגרש. ישמרו עצים קיימים בתחום הרחוב ובתחום ההרחבה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
1	3	15	8	34	99		(1) 184	581	783	101	מגורים	ב'
								(2) 169	783	101	מסחר	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:

- הכניסה הקובעת לבנין תהיה במפלס קומת הקרקע בשד' מוריה.
- ניתן להעביר את כל השטח או חלקו ממסחר לשימוש מגורים.
- שטחי שרות למסחר יהיו עפ"י תכנית חפ/1400/ש"ש.
- קווי בנין יהיו בהתאם לתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- אופן חישוב שטחי שרות למגורים יחושב עפ"י הוראות תכנית חפ/229/י על כל שינוייה.
- השטח למסחר יהיה בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.

ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, תכנון זמין מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה 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 במסגרת הבקשה להיתר בניה.

הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון למיזוג אויר באופן שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.2**חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3**איכות הסביבה**

מניעת מטרדים בעת הבניה :

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :

א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.

ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.

ז. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

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.

ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.

ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.5	חשמל
	<p>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.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>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> <p>תאורה:</p> <p>בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.</p>

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>תשתיות מים, ביוב, ניקוז ותברואה:</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 התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>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.</p> <p>ניקוז-תיעול 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 2. 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.</p> <p>תברואה 1. מתקן האשפה יהיה בתחום המגרש במקום המסומן בנספח הבינוי או לחילופין במקום אחר שיקבע ע"י מח' התברואה. 2. מתקן האשפה לא יבלוט לתחום הציבורי ויהיה בגודל המותאם למכולות אשפה ועל פי כל הנחיות מח' התברואה בעיריית חיפה.</p>	
6.7	תקשורת
<p>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.</p>	
6.8	ניהול מי נגר
<p>ניקוז משמר נגר בתחום אזור רגישות א' 1: מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.</p>	
6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
6.10	שמירה על עצים בוגרים
<p>על עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור-אישור משרד מהנדס</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>העיר לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע משרד מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>3. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>פיתוח המגרש:</p> <p>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>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>בגדר המגרש הפונה לרחוב מוריה, בחלק הפנוי מכל מתקן תשקל בניית אדנית או ערוגת צמחיה בהתאם להנחיות מחלקת נוף בעירייה.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p align="center">מקלטים</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>מקלטים ומרחבים מוגנים.</p> <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>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבנייני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190, לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.16</p>
<p align="center">סימון בתשריט : להריסה</p> <p>הקירות והמבנים המסומנים להריסה בתחום הדרך, יהרסו לפי המועדים שיקבעו על ידי מהנדס העיר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים ממתן תוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13