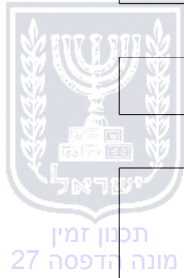


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0466474

חפ/1118/ז-1 - תוספת דיור מוגן לבית אבות ספרדי- נוה שאנן



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית המאושרות חפ/ 1867 /במ מיועד שטח התוכנית למוסד. בשטח הנדון קיים מבנה המשמש כבית אבות סיעודי בשטח עיקרי של כ- 4835.99 מ"ר ושטח שרות של כ- 1450.02 מ"ר ובו כ- 375 מיטות. זכויות הבניה המאושרות 10,770 מ"ר התוכנית מציעה להקים מבנה לדיור מוגן מצפון מערב לבית האבות הקיים עם כניסה משותפת לשניהם תוך כדי התאמת היעוד ממוסד לדיור מיוחד - על פי הנחיות המבא"ת. המבנה המתוכנן יהיה בגובה של 16 קומות מעל רחוב יעקוב חזן ו-9 קומות מתחת לרחוב הכוללות חניה. סך הכל מוצע בתוכנית תוספת של 15,030 מ"ר לזכויות המאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/1118/ז-1 תוספת דיור מוגן לבית אבות ספרדי- נוה שאנן

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

304-0466474

מספר התכנית

7.763 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 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	202825
קואורדינאטה Y	743175

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרום מזרחי של מורדות נוה שאנן

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	גדליהו	1	

שכונה נוה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12447	מוסדר	חלק	19	
12587	מוסדר	חלק	4-5	13-14

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 27



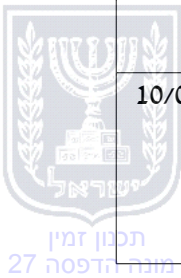
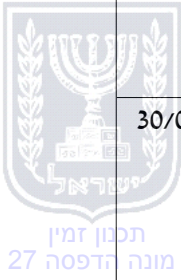
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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/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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
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/1446/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1446/ב. הוראות תכנית חפ/1446/ב תחולנה על תכנית זו.	5485	1386	25/01/2006
חפ/מק/1118/ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1118/ו. הוראות תכנית חפ/מק/1118/ו תחולנה על תכנית זו.	5771	1710	29/01/2008
חפ/1867/במ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1867/במ ממשיכות לחול.	3914	3536	22/08/1991
חפ/במ/1867/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/במ/1867/א ממשיכות לחול.	4181	1487	10/03/1994



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				דגן מושלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דגן מושלי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		13/03/2018	לאה לאיתה לוטן	17/04/2018	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין בלבד	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		13/03/2018	מרגלית סוכוי	11/04/2018	נספח נוף	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		13/03/2018	מרגלית סוכוי	11/04/2018	נספח נוף-סקר עצים	לא
ניקוז	מנחה	1: 250		13/03/2018	משה ליבוביץ	17/04/2018	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 250		13/03/2018	משה ליבוביץ	11/04/2018	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		24/08/2017	לאה לאיתה לוטן	27/08/2017	תשריט מצב מאושר	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			ועד העדה הספרדית חיפה	חיפה	(1)	1	04-8320951	04-8645814	info@ba- sfaradi.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' גדליהו 1, חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ועד העדה הספרדית חיפה	חיפה	גדליהו (1)	1	04-8320951	04-8645814	info@ba- sfaradi.co.il

(1) כתובת: רח' גדליהו 1, חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	6	02-6208422		
חוכר				ועד העדה הספרדית	חיפה	גדליהו (2)	1	04-8320951		info@ba- sfaradi.co.il
חוכר				עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי (3)	11	04-8356138		haifa@haifamuni.il

(1) כתובת: רח' שמאי 6, ירושלים.

(2) כתובת: רח' גדליהו 1, חיפה.

(3) כתובת: רח' חסן שוקרי 11, חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דגן מושלי	36199	מושלי-אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	114	03-5614891		dagan@mochly-eldar.com
	אדריכל	לאה לאיתה לוטן	101856	מושלי-אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5614891		leita@mochly-eldar.com
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	(2)	61	04-8523602		bermanb@017.net.il
	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ	36680	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	(3)	3	04-8559111		moshe1@srdel.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מרגלית סוכוי		סוסוי מרגלית אדריכלית נוף בע"מ	טירת כרמל	(3)	3	04-8580852		margalit@margalit-s.com

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 114, ת"א.

(2) כתובת: דרך העד מאות 61, ת.ד. 3391.

(3) כתובת: רח' היזמה 3, טירת כרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	קו בניין למבנה הקיים ולמבנה המוצע
קו בניין תחתית/תת קרקעי	קו בניין למבנה החניה

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

תוספת יחידות דיור מוגן לבית אבות קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. עדכון יעוד הקרקע ממוסד למגורים מיוחד בהתאם להנחיות מבא"ת.

ב. תוספת אחוזי בניה

ג. תוספת גובה

ד. מתן הוראות בנייה

ה. מתן הוראות בינוי ופיתוח

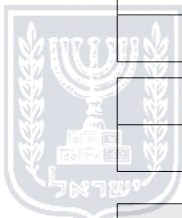


תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	10, 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	591.3	7.62
מוסד	7,172	92.38
סה"כ	7,763.3	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
92.38	7,172.03	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
7.62	591.3	דרך מאושרת
100	7,763.33	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. ב. גינון וחניות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה עפ"י תוכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ב. 1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. 2. ביצוע הדרכים. המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תוכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. 3. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכיסו מעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>
4.2	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. דירות מגורים במסגרת דיור מוגן ב. בית אבות סעודי כולל מחלקות סעודיות עפ"י תקני משרד הבריאות. ג. שירותים נלוים לשימוש הדיור המוגן ובית האבות הסיעודי כגון: חדרי אוכל ומטבח, מרפאה ובית מרקחת, בית כנסת, מכבסה מטעדון בריאות, בריכה וספא, מכון כשר, מכון פזיטרפיה, חדרי הרצאות, חדרי חוגים וספריה אולמות כנסים, אודיטוריום, מועדון דיירים לרבות מרכז אנרגיה מתקני תשתיות ומיתקנים טכניים הנדרשים לקיום הפעילות. ובנוסף שטחים לפעילויות עתידיות שישמשו את הדיירים בחיי היומיום. כמו כן קליניקות רופאים, מספרה ושירותי יופי, חנות נוחות, חנויות, משרדים, בית קפה, מסעדה ובר.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. 1. ההוראות המאפשרות חיבור בית האבות הצפוני עם בית האבות הדרומי יהיו בהתאם להוראות התוכנית המאושרת חפ/מק/1118 ו' 2. בחיבור בין המבנה הקיים למבנה המוצע בקומת הכניסה מרח סלומון ישמר מרחק של לפחות 2 מ' מ'. כמו כן תשאר רצועת גינון חלקית ברוחב של עד 8 מ' 3. בחיבור העליון מרח' חזן בין המבנה המוצע למבנה הקיים יתוכננו גינון ורחבה או שביל לחיבור בין הבניינים</p> <p>ב. הוראות פיתוח</p> <p>1. תישמר רצועת גינון בין החניון התת קרקעי לרחוב חזן ברוחב של כ-2 מ'. 2. בהיתר הבניה יוספו הנחיות לתימוך רחוב חזן בעת ביצוע הבניה בשל קן בניין 0 המבוקש לחניון</p>

4.2 דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
התת קרקעי.	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הקומות מהכניסה התחתונה ברח' סלומון תיבננה בקוים מעוגלים ותהיינה בנסיגה אחת מעל השניה.</p> <p>מעל קומות אלו יתרוממו שני אגפי מגורים במרחק שלא יפחת מ-4 מ'. האגפים יהיו מחוברים ביניהם כל 3-4 קומות ע"י מישטח שיחבר את שני האגפים וישמש גם למרפסת.</p> <p>כל קומה באגף תהיה בקוים מעוגלים ובנסיגה או בהבלטה מעל הקומה שמתחתיה ברוח נספח הבינוי המצורף.</p> <p>כל אגף יהיה בנוי בקוים מעוגלים ברוח נספח הבינוי המצורף.</p> <p>המיתקנים הטכניים בגובה של עד 6 מ' המותרים על גג המבנה יטופלו כחלק מעיצוב המבנה.</p>	ג
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לאישור בניה יהיה תוכנית בינוי לכל שטח התוכנית. 2. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לבחינת ביצוע סקר מיקרו אקלימי שיבחן את נושא ההצללה והרוחות שיתייחס גם למבנה בית האבות הקיים. 3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תוכנית התארגנות אתר בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 5. מימוש השטחים המסחריים יותנה בקבלת אישור איגוד ערים חיפה להגנת הסביבה. 	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
2070 (6)	9	16 (5)	60.6 (4)	230	60	630	45185 (3)	17455 (2)	13245 (1)	4000 (2)	10485 (1)	7180	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור

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:

א. יותר להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות בהיקף של עד 10% ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסך זכויות הבניה ישמר

ב לא ניתן יהיה לנייד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת

ג קוי הבניין יהיו בהתאם לנספח הבינוי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי של יחידת המגורים יהיה עד 65 מ"ר כולל ממד ליחידת דיור לא כולל מרפסת

(2) ניתן יהיה להשמיש עד 1000 מ"ר שטח עיקרי מתוך השטח הנייל לצורך שימושי מסחר נלוים כפי שמצויין בסעיף 4.2.1 סה"כ שטח הבניה העיקרי לשימושי המסחר בתא השטח לא יעלה על 1000 מ"ר.

(2) אופן חישוב שטח שירות לבית אבות סעודי יהיה לפי תוכנית חפ/1400 ש"ש אופן חישוב שטח שירות לדיור מוגן יהיה לפי תוכנית חפ/5/229.

(3) שטח זה כולל את הבית הסיעודי הקיים ואת הדיור המוגן.

(4) א. גובה המבנה ימדד מהכניסה הקובעת לבניין מרחוב יעקב חזן

ב. כל סטייה מהגובה הרשום בטבלה זו תהווה סטייה ניכרת

ג. ובנוסף מתקנים טכניים על הגג בגובה של עד 6 מ'.

(5) הקומה העליונה תשמש כקומה למתקנים טכניים בלבד.

(6) שטח למרפסת ליחידת דיור יהיה עד 9 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים.

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

1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצויינות אדריכלית.

2. 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 מנהדס העיר שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית.

3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.

4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהיו חלק ממסמכי ההיתר.

ב. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מענים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג בצורה שימנעו רעש ופגיעה בחזיתות.

עקרונות הבינוי

1. המבנה יהיה מדורג לכיוון החזית הקדמית ברחוב סלומון

2. למבנה יהיו שתי כניסות

כניסה עליונה מהרחבה המחברת את המבנה המוצע עם מבנה הדיור המוגן הקיים מדרום
כניסה תחתונה מרחוב סלומון

6.2

בינוי ו/או פיתוח

1. פיתוח המגרש

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.

2. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

3. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.

א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.

ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכנית שתאושרה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

ג. בסלילת 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. גדרות ומעקות.

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

5. אצירה והרחקת אשפה.

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

	חניה	6.3
	<p>1 תקן החניה לבית הסעודי תהיה בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר</p> <p>2 תקן החניה לדיור המוגן יהיה 1: 1</p> <p>3 לשטח המיועד לשרותים קהילתיים ולשטח המיועד למסחר ומשרדים יינתן פטור מחניה בתנאי שנועדו לשימוש דיירי הדיור המוגן ובית האבות הסעודי</p> <p>4. בהיתר הבניה יעשה הפרדה בין שטחי החניה למסחר לשטחי החניה של הדיור המוגן.</p> <p>5. החניות התפעוליות תהיינה בתחום המגרש.</p>	
	איכות הסביבה	6.4
	<p>מניעת מטרדים בעת הבניה :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן :</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי הגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשו שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצאות שרוולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
	בניה ירוקה	6.5
	<p>המבנה יהיה ברמה של כוכב אחד לפחות בהתאם לתקן בניה ירוקה ת.י. 5218.</p>	
	חלוקה ו/ או רישום	6.6
	<p>חלוקה חדשה.</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים 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 סווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומים כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
	חשמל	6.7
	<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 טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת חשמל לשראל בכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>תאורה :</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>ניקוז משמר נגר. א.מי הגשמים יופנו למערכת הניקוז המקומית עם מוצא לנחל סעדיה. ב.מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. ג.התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ד.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>על תאי שטח בהן מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון חפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן). 1.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. 2.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. 3.תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. 4.בחפירה יש להתרחק מהעצים המיועדים לשימור 3 מ' מהגע, והחפירה תלווה בליווי אגרונום. 5.היתר לעקירת העצים המסומנים לעקירה בנספח העצים הבוגרים יוצא לאחר תשלום ערך חלופי.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז : מערכת כיבוי אש. מפה מצבית שעל 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.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</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. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר "י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע . מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמתו. הספקת מים : מתן יתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תשתיות	6.11
<p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובד צינור מים עירוני, על היזם ו/אן מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים. 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 מר מים ראיש יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי ההנחיות 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 המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה. מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב:</p> <p>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- תעיוול:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התעיוול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	
מקלטים	6.12
<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>	
היטל השבחה	6.13
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית 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>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
20 שנה זמן משוער למימוש התוכנית.	