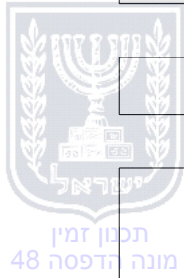


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0411322

חפ/מק/1374/ד/1 תוספת זכויות בניה, אלנבי 115 שינוי לתוכנית חפ/1374/ד



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

לצורך בניית מבנה חדש בשטח התוכנית, עלה הצורך לעדכן זכויות הבנייה כך שיתאימו לצרכים אדריכליים עדכניים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1374/ד/1 תוספת זכויות בניה, אלנבי 115 שינוי לתוכנית חפ/1374/ד

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

304-0411322

מספר התכנית

2.757 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

62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (4)

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	198570
קואורדינאטה Y	747425

### 1.5.2 תיאור מקום

אלנבי 115 חיפה

### 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	דרך אלנבי	115	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10825	מוסדר	חלק		84
10913	מוסדר	חלק	194-195	143, 145

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1374/ד	100

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
21/10/1971	123	1768	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1374 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1374
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 יב ממשיכות לחול.	שינוי	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
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 /י 5 ממשיכות לחול.	כפיפות	חפ/ 229 י / 5
23/04/1958	866	596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 971 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 971
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 גב
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 תט ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 תט
10/06/2012	4622	6429	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1374 /ד ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1374 ד

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 307	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 307 ממשיכות לחול.	0		01/02/1938
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי הבניין	02/05/2018	עודד רוזנקיאר	21/11/2016	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		02/05/2018	גיסאן מזאוי	02/04/2016	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		04/05/2018	יסמין מחול-קובטי	17/08/2017	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא		26/02/2018	אירנה ארוב	22/02/2018	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא		27/03/2018	יעל קוזוקרו-מלאכי	18/03/2016		1: 500	רקע	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 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**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			סלים לחאם יזמות ובנייה בע"מ	נצרת	(1)	40	04-6552234	04-6560223	basel@saleemlahham.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תאופיק זיאד 40.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סלים לחאם יזמות ובנייה בע"מ	נצרת	(1)	40	04-6552234	04-6560223	basel@saleemlahham.com

(1) כתובת: תאופיק זיאד 40.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				סלים לחאם יזמות ובנייה בע"מ	נצרת	(1)	40	04-6552234	04-6560223	basel@saleemlahham.com

(1) כתובת: תאופיק זיאד 40.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokar o@gmail.co m
	יועץ תשתיות	אירנה ארוב	27626	אירינה ארוב מהנדסים יועצים	נצרת עילית	חרוד	30			gxa@zahav.n et.il
	מודד	מרואן זיבק	563		נצרת	(1)		04-6579022	04-6466830	garsrv@gmai l.com
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(2)			04-6566475	
	יועץ נופי	יסמין מחול-קובטי	35760		נצרת	(3)		04-6466401	04-6467119	yas.makhoul @gmail.com
	מתכנן	עודד רוזנקיאר	00123824		שער העמקים	(4)		04-9839470		oded@soarch .co.il
	אדריכל	עודד רוזנקיאר	00123824		שער העמקים	(4)		04-9839470		oded@soarch .co.il

(1) כתובת: ת.ד. 81.

(2) כתובת: ת"ד 8064.

(3) כתובת: ת"ד 12790.

(4) כתובת: קיבוץ שער העמקים.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 48



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 48

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

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 שטח עיקרי, תוספת שטחי שירות, תוספת קומה תת קרקעית עבור חנייה, תוספת חזית מסחרית כלפי רחוב אלנבי, שינויים בהוראות הבנייה ובקווי הבניין התת קרקעיים-ללא שינוי במס' יח"ד המאושרות, וכן אפשרות להצמדת שטח גינה של כ-80 מ"ר במרווח הצדי לדירה בקומת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי שירות עבור חנייה בתת הקרקע ע"פ סעיף 62א(א)15.
2. תוספת שטחי שירות על קרקעיים ע"פ סעיף 62א(א)1(4).
3. תוספת שטחים עיקריים ע"פ סעיף 62א(א)16.
4. שינוי הוראות בנייה ע"פ סעיף 62א(א)5.
5. תוספת קומה ע"פ סעיף 62א(א)4.
6. שינוי בקווי בנין לחניון תת קרקעי ע"פ סעיף 62א(א)4.
7. תוספת שימוש מסחרי ע"פ סעיף 62א(א)11.



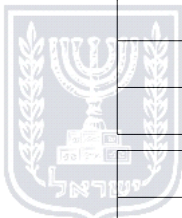
תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 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	3, 2	בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3
מגורים די'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
		קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים די'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים די'	1

### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
33.11	917.68	דרך מאושרת
66.89	1,854	מגורים ג'
<b>100</b>	<b>2,771.68</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
33.28	917.68	דרך מאושרת
66.72	1,839.68	מגורים ד'
<b>100</b>	<b>2,757.36</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים לרבות יח"ד קטנות (ראה הוראות בינוי), 60 מ"ר לטובת חזית מסחרית לרחוב אלנבי שימושים מסחריים כגון: מספרה, מרפאה, משרד מקצועות חופשיים, מכון יופי, בוטיק בגדים / תכשיטים, חנות נוחות, סדנאות אומנים וכיו"ב. חדר טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו מרפסות סגורות. המרפסות ימוקמו בתחום קו הבניין לבניין המגורים.</li> <li>2. גמר המבנה יהיה מחומר קשיח. יותרו קורות חלוקה, גגונים, כרכובים בגמר בטון/טיח/צבע/פלדה.</li> <li>3. גמר חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים בלבד, יותר קורות בולטות ו/או בליטות המשמשות כחלק מעיצוב החזית בגמר שליכט ו/או פלדה באזורים מקורים וצבע באישור מהנדס העיר.</li> <li>4. תותר הקמת פרגולות ע"פ נספח הבינוי ובתחום קו הבניין.</li> </ol>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים להג"ס חיפה.</li> <li>2. חנייה-תכנון החניון התת קרקעי יועבר לאישור איגוד ערים וילווה בדו"ח אקוסטי למניעת מטרדי רעש ממפוחים.</li> <li>3. איכות הסביבה- בכל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצמצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר ובדרכי הגישה או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</li> <li>4. היתר הבניה לרבות התכנון והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (רעש וריחות) יועבר לאישור איגוד ערים הג"ס חיפה.</li> </ol>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשלב היתר הבניה תינתן עדיפות למקם את המבנה, ככל האפשר, בצמוד לקו הבניין המערבי כך שהמבנה יורחק מקו הבניין המזרחי.</li> <li>2. מבקש היתר הבניה יבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש בהתאם לתוכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</li> <li>3. קירות הפיתוח והגדרות במגרש, יחופו אבן טבעית, עם קופינג מאותה אבן, בשילוב מעקה מתכת, בגובה וע"פ פרט שיקבע ע"י מהנדס העיר בתכנית הבינוי.</li> <li>4. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3.5 מ' בקווי מגרש ביחס לחלקות גובלות.</li> <li>5. השטח הפנוי מבינוי עילי למעט מבנה החניונים יהיה 25%.</li> <li>6. כלפי המגרש הגובל בדרום-מזרח תבוצע רצועת/כיסוי גינון למעט במקומות בהם מתוכננת חנייה.</li> <li>7. בחזית המגרש לכיוון רחוב אלנבי ולכוון רח' קדושי דמשק תחול חובה לגינון ושתילת עצים בוגרים ע"פ הנחיות הנספח הנופי.</li> <li>8. ניתן לאפשר הצמדת גינה של כ-80 מ"ר לדירה בצד הדרומי מזרחי בקומת הקרקע, מול חזית</li> </ol>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	<p>הדירה, בתחום המרווח הצידי וזאת תוך שמירת שטח במרווח הקדמי והאחורי לטובת דיירי הבניין.</p> <p>9. ככל הניתן, יש לשמור על עומק קרקע מינימאלי של 1 מ' לגינון על גג חניון.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מספר יחיד קטנות לא יעלה על 8 ולא יקטן מ-4. דירה בשטח של 70-80 מ"ר (כולל ממ"ד למעט מרפסות) תיחשב לעניין כיחידת דיור קטנה.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>גובה קיר חניון גלוי במרווחי בניה ע"פ נספח הבינוי.</p> <p>במבנה החניון יותר למקם מחסנים, חדרי שירות, מיכל מים, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, מתקני אשפה וכיו"ב.</p>
ו	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>סטייה מגובה המבנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית).</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>ע"פ המקרא בתשריט מצב מוצע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו בנין מתוכנית קודמת - קו בנין למבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת</li> <li>2. קו בנין-עבור חניון עילי</li> <li>3. קו בנין תחתי-עבור חניון תחתון ע"פ נספח הבינוי.</li> <li>4. יותר להקים חדר טרנספורמציה מחוץ לתחום קו הבניין.</li> </ol>
ח	<p><b>תנועה</b></p> <p>יותר במגרש מבנה מגורים אחד.</p> <p>יותר כניסה מרוכזת לחניון מהפינה הצפון-מזרחית של המגרש הפונה לכיוון רח' אלנבי.</p> <p>החניון ימוקם מתחת למבנה המגורים, עילי בחלקו עם כניסה ויציאה מהחניון מרחוב אלנבי.</p>
ט	<p><b>תשתיות</b></p> <p>כל התשתיות של המבנה יתוכננו ויבוצעו בצורה נסתרת מהמרחב הציבורי ככל שניתן</p>
י	<p><b>ניקוז</b></p> <p>בעת קבלת היתר בניה יש להגיש למחלקת ניקוז תכנון מפורט של מערכת הניקוז</p>



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</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>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <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</p>

4.2	דרך מאושרת
	<p>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.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4) 5	(4) 4	(4) 8	(4) 5	3	10	(3) 36	42	(2) 75	10828	3684		1650	(1) 5494	1840	1	מגורים ד'	

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:

תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה (רחוב קדושי דמשק) אל מתחת מפלס הכניסה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מרפסות מקורות

מתוכם 60 מ"ר עבור חזית מסחרית לרחוב אלנבי.

(2) עבור החניון-85%.

(3) ימדד ביחס לנקודה A - נק' הכניסה מרח' אלנבי במפלס - 4.00 ביחס לכניסה הקובעת מרח' קדושי דמשק.

לא כולל מערכות טכניות על הגג, חדר מדרגות, פירי שחרור עשן וכיו"ב.

(4) קווי בניין לחניון על פי נספח הבינוי וקווי בניין אפס לחדר טרנספורמציה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>מצויינות אדריכלית:</p> <p>1.תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצויינות אדריכלית.</p> <p>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 מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית.</p> <p>3.בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>4.ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 הפקות /או רישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבנייני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקה 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><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /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 /או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</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 /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><b>6.4</b></p>



<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></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> <p align="right">ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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 align="right">ניקוז-תיעול.</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 התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	
<p align="center"><b>תקשורת</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>קוי טלפון כבלים ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>ניקוז משמר נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרש המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p align="right">תכנון דרכים וחניות -</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר</p>	



<b>6.7 פיקוד העורף</b>	<b>6.7</b>
באישור מהנדס הג"א.	

<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.8</b>
מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:	
<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 בתפוזרת 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, תרוכזו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	

<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
מערכות כיבוי אש.	
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, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.	

<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.10</b>
גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית/מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
היטל השבחה ישולם כחוק	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנה יבוצע בשלב אחד	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית מיום אישורה-10 שנים.