

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0583955

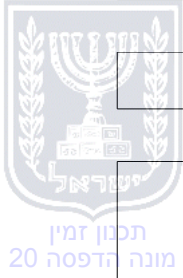
חפ/2348/א/2 - שינוי יעוד מסטווין למסחר בדרך הים 68 חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית 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

הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת בפינת הרחובות הרקפות ודרך הים אשר בשכונת כרמל מערבי. בתחום החלקה, קיים מבנה מגורים עם מסחר בקומת הקרקע הכולל מס' חנויות שכונתיות כמו מספרה, זגגות אלומיניום ובית קפה המשרת את תושבי השכונה. עפ"י התכנית המאושרת (חפ/671) רצועה (ברוחב של כ-4.5 מ') לאורך חזית המסחר מיועדת לארקדה מקורה (סטווין).

במשך השנים, נסגרה הארקדה ללא היתר ושטחה סופח לחנויות אשר בחזית המבנה. היות ובהתאם לתכנית המאושרת החלה בשטח לא ניתן לאשר את הבניה שבתחום הארקדה מגיש יזם התוכנית (בעל החלק המסחרי) תכנית תכנון עיר ללגליזציה לבניה שבוצעה בתחום הארקדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2348/א-2 - שינוי יעוד מסטווין למסחר בדרך הים 68 חיפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 304-0583955

1.2 שטח התכנית 1.012 דונם

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 לייר

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	198150
קואורדינאטה Y	746000

1.5.2 תיאור מקום

בית מגורים עם חזית מסחרית הפונה לרח' רקפות פינת דרך הים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	68	דרך הים	חיפה

שכונה כרמל מערבי.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10806	מוסדר	חלק	72	119

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/שש. הוראות תכנית חפ/1400/שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400/שש
29/03/2005	2170	5384	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה/1. הוראות תכנית חפ/229/ה/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/ה/1
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/י/1. הוראות תכנית חפ/229/י/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/י/1
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
חפ/ 178	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 178. הוראות תכנית חפ/ 178 תחולנה על תכנית זו.	0		29/06/1936
חפ/ 229 / ה	החלפה	התכנית חפ/229/ה לא תחול על שטח התכנית.	3021	1437	02/02/1984
חפ/ 416	החלפה	התכנית חפ/416 לא תחול על שטח התכנית.	0		07/01/1942
חפ/ 671	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 671 ממשיכות לחול.	0		12/12/1944
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		5293		29/04/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי נבו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי נבו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 32 22/04/2018	יוסי נבו	23/10/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר קודם	14: 28 10/04/2018	יוסי נבו	09/04/2018	1	1: 250	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 34 22/04/2018	יוסי נבו	18/04/2018	1	1: 100	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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	חיים גרוס			חיפה	דרך הים	68	04-8373168		haim_gros@netvision.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי נבו	26120		חיפה	בירם	1	04-8346718		josefnevo@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ושות' בע"מ לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	25	04-8536607	04-8536607	alinator@levenberg.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הגדלת שטח מסחרי קיים על שטח סטווין (ARCADE) בכיכר הרקפות, פינת רחוב הרקפות ודרך הים. ביטול הסטווין (ARCADE) וביטול זיקת ההנאה להולכי רגל בתחום הסטווין (ARCADE).

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1. שינוי ייעוד קרקע מסטווין (ARCADE), לאזור מגורים א' עם חזית מסחרית.
2. הגדרת שטחי בניה למגורים ולמסחר לצורך הסדרת הבנייה הקיימת.
3. תוספת שטח למסחר על מנת לאפשר ליגליזציה לשטח המסחרי שנבנה בתחום הארקדה.
4. שינוי קו בניין קדמי בחזית הפונה לרחוב דרך הים.
5. הוראות לשמירת המבנה האדריכלי של הקשתות שבתחום הארקדה אשר בחזית הבניין בקומת קרקע.
6. קביעת זכות מעבר לציבור לצמיתות בתחום תא שטח (שטח שהיה מיועד לדרך בתחום מגרש פרטי על פי תוכנית עיצוב חפ/671).
7. קביעת הוראות לנושא רישום וזיקת ההנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	100
חזית מסחרית	מגורים א'	100
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	108	10.92
מגורים א'	881	89.08
סה"כ	989	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	131.66	13
מגורים א'	880.92	87
סה"כ	1,012.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים. מסחר בקומת קרקע בלבד לרבות שימוש של בית קפה/מסעדה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. הוראות למסחר: 1. החזית המסחרית תותר בחזית הבניין לכיוון דרך הים בלבד. 2. מבנה הארקדה יישמר עם סגירה מזכוכית בלבד. 3. הקשתות הבנויות בהתאם לתוכנית העיצוב הארכיטקטונית חפ/671 יהיו חופשיות משלטים וכל הפרעה אחרת. 4. שילוט בתי העסק יותקן באופן שלא יכסה את הקשתות. 5. הנגישות למסחר תהיה בהתאם להנחיות הנגישות 6. בקשה להיתר לעסק הכולל שירותי מזון תלווה על ידי יועץ איוורור ויועץ אקוסטי למתן פתרונות למניעת מטרדי רעש וריחות. 7. חומרי הגמר והצבעים יותאמו לחומרים ולצבעים הקיימים. ב. הוראות למבנה המגורים: 1. נסיגת קומות המגורים מעל קומת המסחר תהייה בהתאם לנספח הבינוי ולא תפחת מ-2.60מ'. 2. בהיתר בניה יקבעו תנאים לטיפול ועיצוב אדריכלי של חזיתות המבנים כלפי רחוב הרקפות ודרך הים.
ב	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים להגנת הסביבה, חיפה. 2. כתנאי להיתר בניה תרשם הערה אזהרה לנושא רישום זיקת ההנאה להולכי רגל בתחום השטח המסומן בתשריט.
ג	זיקת הנאה זיקת הנאה להולכי רגל בתחום המסומן עם זיקת הנאה להולכי רגל: 1. השטח יהיה פתוח לציבור ללא סגירה. המעבר יהיה חופשי כל הזמן. 2. התקנת קירוי חורף, בתחום זכות המעבר, תתאפשר בהקלה ובהסכמת כל הבעלים השותפים לנכס. ובלבד שיישמר המעבר לציבור בהיקף וברוחב מספק באישור מח' התנועה של עיריית חיפה. 3. השטח ירוצף בהתאם למדרכות הקיימות בסביבה ועל פי הנחיית אגף תנועה דרכים ונוף..
4.2	דרך מאושרת

דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
השימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לתחוקת תכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).	
הוראות	4.2.2
<p>דרכים</p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשו ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י אגף מנהל דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכלל: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל כלי			
(3)	(3)	(3)	(3)	4	713	(1) 150	563	881	100	מגורים	אי'	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)		159	8	151	881	100	מסחר	אי'	מגורים	

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 היא במפלס קומת המסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה בהתאם לתכנית חפ/229/י על שינוייה..
 - (2) גובה הבניין ימדד מפני רצפת קומת הכניסה עד פני תקרת המבנה. מעל הגובה זה תותר עליית גג/מתקנים טכניים.
 - (3) קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.
 - (4) הגדלת 3 חנויות קיימות.
- סה"כ תוספת שטח מסחרי 36.46 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20





6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:</p> <p>א. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.</p> <p>ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושור ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. התקנת דודי שמש, קולטים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה. מבנה הארקדה יישאר עם סגירה בזכוכית בלבד.</p> <p>ה. כל התשתיות לבניה חדשה בנוסף למבונה ביום אישור התכנית תהיינה תקניות ותת קרקעית ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות חדשים על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>ו. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים חדשים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>גגות:</p> <p>גגות הבניינים יהיו שטוחים או גגות רעפים. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.2	חניה
	פתרון החניה יהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. גבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים.</p> <p>2. שטחים יחולקו ויאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתשריט.</p> <p>3 על יוזם התכנית להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשרו בוועדה המקומית כתנאי להיתר סלילה/בניה.</p> <p>4. על יוזם התכנית לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין.</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח יופקעו בהתאם לסעיף 188-190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>
6.5	חשמל
	<p>חשמל:</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון</p>

6.5	חשמל
	<p>והבנייה-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 חב' החשמל לישראל ובכפוף לתכנית המאושרת חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>תחנת הטרנספורמציה תעמוד בערכי הסף לקרינה בלתי מייננת המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מיקום התחנה יעשה בתיאום עם איגוד ערים אזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה.</p> <p>תאורה :</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז :</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 ויופיעו 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 /או מבקש היתר 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>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.</p> <p>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 לבניינים 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.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס ושימוש למבנה לפני שיחובר לקו ביוב חיבורי קיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>

<p>6.6</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>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 בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>אצירה והרחקה אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p>6.7</p>	<p>הוראות פיתוח</p>
<p>על מבקשי ההיתר הבניה לבצע את כל העבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח התכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.8</p>	<p>תקשורת</p>
<p>קווי 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>	
<p>6.9</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>ניקוז משמר נגר:</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>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.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.</p>	
<p>6.10</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.11</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודות היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בשימור. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית פיתוח בקני"מ של לפחות 500:1 שיכלול בין היתר סימון ררדיוס צמרת העץ, ככל</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שדרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ב.העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה ע"פ מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי ע"פ פקודת היערות.</p> <p>ג.מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת עץ או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ד.העצים הבוגרים שיועדו להעתקה יועתקו רק במידה ולא ניתן יהיה לשלבם בפיתוח החניה ובהסדרי התנועה. במקומם יינטעו עצים אחרים בתחום המגרש</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>א. לא יינתן היתר לבנית מבנה חדש בשטח התכנית או להריסה אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א.קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב.הצבת דרישה בהיתר הבניה לבניית מבנה חדש לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שמוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג.בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה, בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר, ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.13 פיתוח סביבתי</p> <p>א.על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם, בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב.בעלי הקרקע או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.14 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א.פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר לשפיכת פסולת בנין מאושר ע"י משרד הגנת הסביבה.</p> <p>ב.עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג.משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>ד.מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' 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>ה.בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ו.הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.14	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>ז. 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>ח. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ט. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>
6.15	שרותי כבאות
	<p>מפה מצבית שתוכן ע"פ 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>
6.16	תנאים למתן תוקף לתוכנית
	<p>הריסת "קירווי החורף" הבולט לתחום זיקת ההנאה בדרך הים וברחוב הרקפות והריסת/פירוק גדר/קיר הבולט לתחום רחוב הרקפות.</p>
6.17	חומרי חפירה ומילוי
	<p>האחראיות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בניין תחול על בעלי היתר הבנייה. עודפי חציבה ומילוי:</p> <p>1.1 עודפי החציבה יפנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>1.2 תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>חובת איזון בין מילוי וחפירה: בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>
6.18	מקלטים
	<p>א. לא יוצא כל היתר לבניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p> <p>ב. לא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המיגון בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>
6.19	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>
6.20	הריסות ופינויים
	<p>כתנאי למתן היתר בניה יהרס המבנה המסומן להריסה בתוכנית. ביצוע ההריסה יתואם עם משרד מהנדס העיר חיפה. העיר חיפה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לגליזציה למצב קיים.	
2	לאחר אישור התכנית.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20