

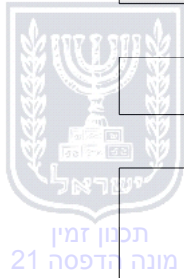
**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 304-0488049**

**חפ/מק/2446 - רח' יפו 140 חיפה**

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

התכנית הוכנה במטרה להסדיר את הבניה הקיימת ביחידה המסחרית הנמצאת בקומת הקרקע ואשר חורגת למרווחים הצידיים (רח' דוגית) וכן מהווה חריגה משטח הבניה המותר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/2446 - רח' יפו 140 חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0488049

1.2 שטח התכנית 0.876 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (2)

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	199125
קואורדינאטה Y	748060

### 1.5.2 תיאור מקום

עיר תחתית - רחוב יפו 140

### 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 יפו	140	

שכונה עיר תחתית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12643	מוסדר	חלק	11	12-13, 21

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/12/2001	800	5041	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /15. הוראות תכנית תמא/ 23 /15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 /15
16/02/1995		4284	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 /13. הוראות תכנית תמא/ 3 /13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3 /13
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6 /6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
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
12/06/2001	2945	4993	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2015 /2015. הוראות תכנית חפ/ 2015 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2015
29/03/2005	2170	5384	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 /ה/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 /ה/ 1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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 / י / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229 / י / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ 421	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 421. הוראות תכנית חפ/ 421 תחולנה על תכנית זו.	0		29/06/1939
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/ 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/ 363	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 363. הוראות תכנית חפ/ 363 תחולנה על תכנית זו.	0		03/05/1938

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/ 1 הוראות תכנית חפ/ 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
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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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		23: 13 19/06/2018	חנא נקארה	27/01/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	21: 48 28/01/2019	חנא נקארה	17/01/2017		1: 100	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





**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	יוסף מוגרבי			חיפה	דרך יפו (1)	140	04-8507021	04-8520913	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך יפו 140 חיפה ..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף מוגרבי			חיפה	דרך יפו (1)	140	04-8507021	04-8520913	

(1) כתובת: דרך יפו 140 חיפה ..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף מוגרבי			חיפה	דרך יפו (1)	140	04-8507021	04-8520913	

(1) כתובת: דרך יפו 140 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	חנא נקארה		נקארה מהנדסים-חנא נקארה	חיפה	ביאליק	3	04-8507021	04-8520913	hananakk@z ahav.net.il
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		חיפה	ביאליק				meteeb1202@ gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 בניה קיימת בקומת קרקע באגף המערבי(שבבעלות יזמי התכנית).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בניין בהתאם לבניה הקיימת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ב. תוספת שטח בניה עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.
- ג. תוספת חזית מסחרית לכיוון רחוב דוגית עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	200
חזית מסחרית	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	496	56.69
מגורים ג עם חזית מסחרית	379	43.31
<b>סה"כ</b>	<b>875</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	502	57.32
מגורים ב'	373.71	42.68
<b>סה"כ</b>	<b>875.71</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



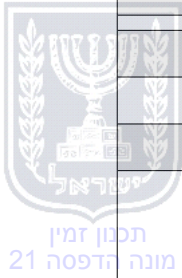
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למסחר ומגורים בקומת קרקע ומגורים בשאר המקומות .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	א. תנאי לרישיון עסק יהיה עמידה בתנאים שנקבעו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. ב. המזגנים יוצבו על גג החנות במיקום ותוך בניית מסתור שייקבעו על ידי מהנדס העיר באופן שיצמצם ככל האפשר את הרעש המגיע לדירות הגובלות.



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) למעט מסילת ברזל .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה 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.



**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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3 (3)	11.7	3	95.34	(2)			495 (1)	365	יפו 140	100	מגורים (מסחר)	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:

א. 115 מ"ר בקומת קרקע מיועד לשימוש מסחרי של המבקש (מסעדת שוארמה).

ב. תוספת שטח מבוקשת (61 מ"ר) תשמש להרחבת מסעדת מוגרבי בלבד (בקומת הקרקע באגף מערבי).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת של 61 מ"ר מסחרי בקרקע ביחס למאושר.

(2) שטח השירות לפי חפ/1400 ש"ש..




(3) כפוף להוראות תכנית חפ/מק/1400.ג.ב.

(4) קווי בניין כמוראה בתשריט..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></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><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תכנית בינוי</b></p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תתוכנן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י היחידה לתכנון נגנים ונוף והמחלקה לתכנון העיר.</p> <p>התכנית תערך על רקע תוכנית מדידה עדכנית ותכלול בין היתר: תוכנית כללית, חתך עקרוני לעורך ולרוחב המגרש, כולל מיבנים גובלים, תכנית פריסת קירות, תכנית שימור עצים, תכנית נטיות, תכנית השקייה... וכו'.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 דרכים וחניות</b></p> <p>א.מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב.ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג.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> <p>ד.על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה עלפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חלוקה ו/או רישום</b></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</p>	<p><b>6.5</b></p>



	<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. 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. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ובקרת מתקני חשמל. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/ המתקן קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד {תאם על עמוד} 2.0 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/ המתקן/ תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/ המתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/ המתקן, קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד {כא"מ} 2 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/ המתקן, קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/ המתקן כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/ המתקן כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/ המתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 2. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה קבלת אישור חברת החשמל למיקום הרשת הקיימת.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>אספקת מים מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. 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. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע 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</p>	<p><b>6.7</b></p>

<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>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.</p> <p align="right">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 align="right">ניקוז-תיעול.</p> <p>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.</p>	
<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></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:</p> <p>1. הגשת חו"ד המבוססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנה תכנון זמין מונה הדפסה 21</p> <p>קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בלבד הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>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.</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></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 הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>

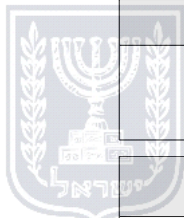




תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>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 לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.                  ו. מכונות 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.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה התקנת אמצעים למניעת חניה ועצירת מכוניות לאורך רחוב דוגית בהתאם ובאישור אגף הדרכים.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.13</b></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 בהתאם להנחיות ובאישור 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 לקדמותו.</p>	
<p><b>מקלטים</b></p>	<p><b>6.14</b></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><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.16</b></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 והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	

6.17

**הריסות ופינויים**

1. כל חלקי המבנה בבעלות יזם התכנית המסומנים להריסה בתשריט למעט קונסטרוקצית השלט החורגת לתחום הדרך יפוגו ויהרסו על ידי ועל חשבוננו של היזם על פי המועדים שיקבעו ע"י מהנדס העיר, או טרם מתן היתר בניה המוקדם מבין השניים.  
קונסטרוקצית השלט החורגת לתחום הדרך המסומנת להריסה בתשריט, תיהרס במועד שיקבע ע"י מהנדס העיר.

**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21