

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0341610

חפ/2405 - מגורים ומסחר ברח' נתנזון 10, חיפה

חיפה

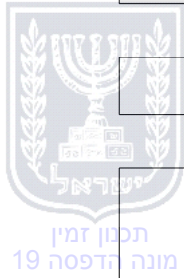
מחוז

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 75 בגוש שומא 10836 נכללת בגבולות תכנית חפ/803 תחום שיקום ולפיה יש להכין תכנית מפורטת על השטח על מנת שניתן יהיה להוציא היתרי בניה .
בפרסום למתן תוקף של חפ/803, מיום ה 7.1.54 תכנית חפ/428 בוטלה בשטחים שפורטו בפרסום, וגוש 10836 חלקה 75 נכללים בפרסום. לפיכך אין לחלקה 75 זכויות בניה מאושרות .
בתכנית זו יש לקבוע מחדש את זכויות הבניה במגרש.
בחלקה נכלל בנין הנמצא ברשימות השימור של עיריית חיפה.
התכנית מציעה תוספת של 4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית גבוהה קיימת תוך שימור המבנה לשימור הקיים במקום. סה"כ מוצעות 16 יח"ד. גודל הדירות משתנה בין 52 מ"ר ל 80 מ"ר לא כולל ממ"ד בכל קומה מוצע ממ"ק.
בחזית רח' נתנזון מוצע קטע דרך לביטול מאחר והדרך המאושרת לפי חפ/428 עולה על הבנין לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/2405 - מגורים ומסחר ברח' נתנזון 10, חיפה

מספר התכנית 304-0341610

1.2 שטח התכנית 0.900 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 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	200211
קואורדינאטה Y	747054

1.5.2 תיאור מקום

על ציר יפו נתנזון, גובלת מצפון בנתנזון ומדרום במגינים

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	נתנזון	10	

שכונה עיר תחתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12180	מוסדר	חלק	9	51-52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12180	גוש ישן 10836

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו. אזור רגישות להחדרת נגר עילי למי תהום.	5704	3916	16/08/2007
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
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 / א / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / א / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / א / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	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/ 428	החלפה	תכנית זו מבטלת תכנית זו בתחומה.	0		



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 803	החלפה	תכנית זו מבטלת תכנית זו בתחומה .	0		08/08/1950
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	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



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				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	07/02/2019	גבי שוורץ	09: 34 07/02/2019		לא
שימור	מנחה	1: 1	84	23/01/2019	תמר דה לה זרדה	22: 24 23/01/2019	תיק תיעוד מקדים	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	23/01/2019	פנינה רוזנברג	11: 47 23/01/2019		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356356	04-8356128	
	פרטי			חב' ניר טק מערכות גרפיות - אחזקות) בעמ (2003	אזור	(1)		03-5565777	03-5566455	info@nirtech.co.il
	פרטי			נתנזון חב' יוסף ואחיו נכסים והשקעות בעמ	תל אביב-יפו	שטריקר	13	03-6046123		josephsionov@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 14766 אזור, 58009.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית יש קרקע בבעלות מדינה ומקרקעי יעוד בבעלות עיריית 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	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
	אדריכל	גבי שוורץ	37259		חיפה	דרך יפו	145	04-8371844	04-8378813	office. 111@013net.net
יועץ שימור	יועץ	תמר דה לה זרדה	41689		חיפה	אידר	45	04-8341212		tzerda@gmail.com
מהנדס / גיאודט	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il



מנהל התכנון
מנהל הדפסה 19



מנהל התכנון
מנהל הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

שינוי יעוד ותגבור זכויות להקמת מתחם מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מיעוד של אזור מסחרי ליעוד של מגורים ומסחר.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ג. קביעת הבנין הקיים לשימור וקביעת הנחיות בגינו.
- ד. ביטול קטע דרך מאושרת ברח' נתנזון להסדרת חלק מהבנין לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001, 1002
מגורים מסחר ותיירות	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	2001
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותיירות	2001
קו בנין עילי	דרך מאושרת	1001
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	396.12	54.53
מסחר	330.32	45.47
סה"כ	726.44	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	295.27	40.65
מגורים מסחר ותיירות	431.17	59.35
סה"כ	726.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה עפ"י 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>
4.2	מגורים מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>הבנין ישמש למגורים. יותר השימוש בקומת הקרקע למסחר כולל שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, פאבים, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים.</p> <p>השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים. השטחים המיועדים למסחר יהיו במפלס הרחובות נתנזון ומגינים.</p> <p>שטח ממוצע של יח"ד לא יפחת מ - 54 מ"ר כולל ממ"ד. בסמכות מהנדס העיר לאשר יח"ד קטנות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מ - 1.9.2011 או להחלטה עקרונית שתתקבל במקומה.</p> <p>לא יותר שימוש של מגורים בקומת הקרקע מרח' נתנזון ומרח' המגינים.</p> <p>יותר שימוש לחדרי מלון בחלק או בכל קומות המבנה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. מצוינות אדריכלית:</p> <p>א. 1 תכנון המבנה יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצוינות אדריכלית.</p> <p>א. 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 יוצג המבנה על רקע סביבתו הפיזית.</p> <p>א. 3 בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>א. 4 ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p> <p>ב. תותר המרפסת הזיזית הקיימת במבנה לשימור הבולטת מעבר לגבול המגרש לכוון רח' נתנזון בשטח של 6 מ"ר.</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקווי הבנין וקווי הבניה הגובלים בדרכים ובלבד שבליטות אלה תואמות את אופי האזור במימדיהן ובצורתן, הן ממוקמות בגובה של לפחות 2.5 מטר מעל פני הקרקע במצבה הסופי וצורתן לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם</p>

מגורים מסחר ותיירות

4.2

לכל דין.

ג. גג המבנה יהיה שטוח.

גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. תכנית גגות המבנה תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגג ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

יותר על הגגות אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים שעל הגג.

ד. מלונאות:

1. ככל שהבנין או חלק ממנו ישמש כבית מלון, הוא יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ותמ"א 12/1 על שינוייה.

2. לא יותר פיצול של היחידות המלונאיות. כל היחידות המלונאיות תהיינה בבעלות אחת.

3. לא יותר מוניהם יחידתיים ביחידות האירוח למין ו/או חשמל ו/או גז.

4. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
		(3) 20.54	16	100	397	1711			380	(2) 1331	(1) 431	2001	>סך הכל<	מגורים מסחר ותיירות
										(5) 900		2001	מגורים ותיירות	מגורים מסחר ותיירות
										431		2001	מסחר	מגורים מסחר ותיירות



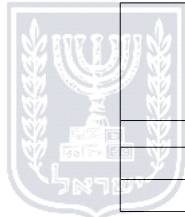
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
192	2001	<סך הכל>	מגורים מסחר ותיירות
	2001	מגורים ותיירות	מגורים מסחר ותיירות
	2001	מסחר	מגורים מסחר ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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:

- הערה 1: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט
- הערה 2: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס רח' נתנון.
- הערה 3: גובה המבנה לא כולל מותקנים טכניים מעל גג המבנה.
- הערה 4: לא יותרו מרתפים מתחת לק. הקרקע של המבנה לשימור לשד' המגינים ולרח' נתנון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:


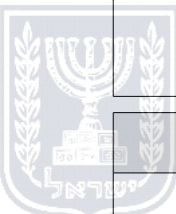
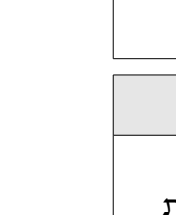

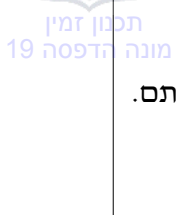
- (1) השטח הרשום של חלקה 9 הוא 403 מ"ר אבל שטח המגרש כולל גם חלק מחלקה 52.
- (2) השטח כולל 431 מ"ר מסחר ו - 900 מ"ר מגורים.
- (3) תותר סטיה של עד 0.50 מ' בגובה הבנין..
- (4) 4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית גבוהה..
- (5) יותר שימוש לחדרי מלון בחלק או בכל קומות המבנה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, 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 למבנה המוצע 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>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 שימור</p> <p>א. הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית.</p> <p>ב. לא תותר הריסת המבנה שהוגדר לשימור על פי תיק התיעוד המקדים המצורף לתכנית זו ולא תותר כל פגיעה בו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא שיקבע את המיקום המדויק של החיבור בין המבנים, סוג החיבור וחומרי הגמר בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ד. היתר הבניה במגרש יכלול את פרוט העבודות הנדרשות לשם שיפוץ ושיקום המבנה הקיים, כולל חיזוק קונסטרוקטיבי, שיפוץ חזיתות, הסרת הטיח מעל דגם האבלק שבחזיתות המבנה, שימור הקמרונות בקומת הקרקע, הסרת מבנים או חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה, פיתוח השטח וכיו"ב, הכל עפ"י תיק תיעוד מלא בתאום עם המחלקה לשימור מבנים בעיריית חיפה.</p> <p>ה. תוספת הבניה מעל המבנה לשימור תעשה כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה הראויים לשימור.</p> <p>ו. חיזוקים קונסטרוקטיביים של המבנה לשימור יהיו פנימיים ככל הניתן ויוכנו ע"י מהנדס בעל ניסיון בשימור בהנחיית המחלקה לשימור מבנים ואתרים.</p> <p>ז. היתר הבניה לשיפוץ המבנה לשימור ותוספת הבניה מעל המבנה לשימור, יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון בנושאי שימור בהנחיית המחלקה לשימור אתרים בעיריית חיפה.</p>	<p>6.3</p>

	פיתוח סביבתי	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם 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>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
	חניה	6.5
	תקן החניה יהיה בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	חלוקה ו/ או רישום	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p>	
	ניהול מי נגר	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>לפי תמא/4/ב/34 איזור עם רגישות להחדרת מי נגר עילי למי תהום.</p> <p>ההנחיות לניקוז משמר נגר הן:</p> <p>א. מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ג. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ד. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <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 בתפזורת 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, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'</p>	

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>ח. 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>חשמל</p>	<p>6.9</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. תחנות טרנספורמציה: 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. תאורה: מבקשי ההיתר הבניה ישלמו היטלי תאורה כחוק.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש ההיתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. ג. מבקשי ההיתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. ד. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו. ה. אספקת מים 1. מתן ההיתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל 2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש ההיתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. 3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל. 4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר. 5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. ו. ביוב 1. מתן ההיתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל 2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ז. ניקוז ותיעול 1. מתן ההיתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול</p>	



6.10	תשתיות
<p>הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. ח. מערכות כיבוי אש מפה מצבית שתוכן על פי 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. ט. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. י. קווי טלפון ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>	

6.11	מקלטים
<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>	

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. יש להגיש תכנון מפורט של מערכת הניקוז הפנימית ומקום חיבורה למערכת הניקוז הציבורית. ב. בקשה להיתר הבניה תובא לדיון בוועדת השימור העירונית. ג. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיית מחלקת השימור בעיריית חיפה ואישורו. ד. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12</p>	

6.14	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	

6.15	היטל השבחה
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	



7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19