

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0668780

חפ/מק/2484-רחוב אח"י אילת 32-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

התכנית חלה ברח' אח"י אילת 32 בקרית חיים המהווה רחוב ראשי בקרית חיים מזרחית ורובו שימושים מעורבים של מסחר ומגורים.

יעוד הקרקע הינו למגורים ב', ובחלקה קיים מבנה חד קומתי המשמש כולו למסחר בשימוש חורג מאושר בהיתר בניה.

התכנית זו באה להסדיר את השימוש המסחרי בכל קומת הקרקע תוך שינוי קווי בניין ללא תוספת שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/מק/2484-רחוב אח"י אילת 32-חיפה

מספר התכנית 304-0668780

1.2 שטח התכנית 0.688 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) (11), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

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	207058
קואורדינאטה Y	747312

1.5.2 תיאור מקום

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
	32	אח"י אילת	חיפה

שכונה קרית חיים מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11582	מוסדר	חלק	47	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
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
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2000
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 1499	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1499. הוראות תכנית חפ/ 1499 תחולנה על תכנית זו.	1747	2472	19/08/1971
חפ/ 1499 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1499 / ב. הוראות תכנית חפ/ 1499 / ב תחולנה על תכנית זו.	2672	580	13/11/1980
חפ/ 1853	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1853. הוראות תכנית חפ/ 1853 תחולנה על תכנית זו.	3690	3958	18/08/1989
חפ/ 229 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62	14/10/1976
חפ/ 229 / ה / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ה / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה / 1 תחולנה על תכנית זו.	5384	2170	29/03/2005
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/ 62 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 62 / א ממשיכות לחול.	482		27/12/1934
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/ חפ/ 1499/ ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ חפ/ 1499/ ה ממשיכות לחול.	4990		31/05/2001
חפ/ 229/ ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ה. הוראות תכנית חפ/ 229/ ה תחולנה על תכנית זו.	1437	3021	02/02/1984
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף פרוכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף פרוכטר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 33 20/11/2019	יוסף פרוכטר	20/11/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	17: 14 14/04/2019	יוסף פרוכטר	14/04/2019	1	1: 250	מנחה	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	רחל שטרית			חיפה	אח"י אילת	32	04-8406610	04-8406610	shmulik2121@gmail.com
	פרטי	שמואל שטרית			חיפה	אח"י אילת	32	04-8406610	04-8406610	shmulik2121@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל שטרית			חיפה	אח"י אילת	32	04-8406610	04-8406610	shmulik2121@gmail.com
פרטי	שמואל שטרית			חיפה	אח"י אילת	32	04-8406610	04-8406610	shmulik2121@gmail.com

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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף פרוכטר		יסרון בע"מ - הנדסה ממוחשבת	חיפה	הנטקה	69	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.c o.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד ושינוי קווי בנין בהתאם לקונטור מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע בבנין למגורים, בהתאם לסעיף 62א (א) 11 לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי קוי בניין בהתאם לבניה הקיימת בפועל בהתאם לסעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- ג. הרחבת דרך בתוואי המאושר מתכנית בת תוקף, בהתאם לסעיף 62א (א) 2 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
דרך מוצעת	201
דרך ו/או טיפול נופי	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	101
חזית מסחרית	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב	688	100
סה"כ	688	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	49.85	7.24
דרך מוצעת	87.17	12.67
מגורים ב'	551.07	80.09
סה"כ	688.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים.</p> <p>בקומת הקרקע, יותר שימוש מסחרי: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים לשירותים שכונתיים, שרותי רפואה, חנויות למסחר קמעוני למעט "שרותי מזון" (השימוש המסחרי לא יכלול מסעדות, בתי קפה, פאבים, דאנס בר). שרותים אישיים (לדוגמה חנויות אופנה, מרכולים, מספרות, מעבדות מחשבים, חנויות אופטיקה, סוכנויות ביטוח, סוכנויות נסיעות), הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים ובכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>לא יותרו שימושי אוכל הכוללים אפיה, עיבוד או הכנת מזון מכל סוג שהוא. תותר מכירת מזון מוכן בלבד.</p> <p>לא תותר הצבת שולחנות וכסאות בחזית העסק ולא יותר אירוח והסעדה במקום.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>מסחר</p> <p>השטח המותר למסחר יהיה בקומת הקרקע של הבנין בלבד.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל עסק שיוקם במקום יחוייב בחוות דעת של יועץ אקוסטי מוסמך. 2. לבנין זה יוקם עוד בשלב התכנון אזור מיועד למנועי המזגנים כך שאלו ורעשם לא יהיו חשופים לבתי המגורים העורפיים. 3. יועץ האקוסטי יוכיח כי העסקים שיפעלו במקום יעמדו בהגבלות ובאיסורים הנמצאים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992: <ol style="list-style-type: none"> א. עמידה במפלסי רעש מותרים עד 23:00 בלילה על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, איסור מוחלט להשמעת מוסיקה כלפי חוץ (או באופן שתישמע בחוץ) בין השעות 23:00 ל 7:00. ב. איסור פריקה וטעינה של סחורות/בלוני גז/פחי אשפה בין השעות 22:00 עד 6:00, זאת על פי סעיף 6 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. ג. עמידה במפלסי הרעש המותרים לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 מבחינת: <ul style="list-style-type: none"> - רעש מערכות האיוורור של העסקים (מנדפים, ארובות ומנועים). - רעש מדחסי קירור בחלק העורפי של העסקים. ד. איסור התקהלות/הושבת לקוחות בחלקים חיצוניים של העסקים הגובלים במגורים בשעות הלילה (לילה: 22:00 עד 6:00). 4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה. 5. לא יותרו דלפקים פתוחים לרחוב והצגת סחורה ברחוב. 6. מיקום השילוט יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה. 7. העסק יקפיד על שמירת הניקיון בסביבתו, בדגש על החזית והמדרכה הגובלת כך שיהיו נקיים מכל תוצרי הלוואי של העסק.
ג	זיקת הנאה





תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים ב'
	<p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>בתחום המגרש תהיה זיקת הנאה לציבור כמסומן בתכנית במפלס המדרכה ותתאפשר בה מעבר חופשי לציבור, ללא גידור.</p> <p>זיקת ההנאה תהיה ברובח של 2 מ' .</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמש 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	הוראות
א	דרכים
	<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 ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י אגף מנהל דרכים, תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכלל: 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 ונוף בעירייה.</p>
4.3	דרך ו/או טיפול נופי
4.3.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר הולכי רגל ותכלול שטח מגוון ועצי צל.</p> <p>תותר התקנת חניה ציבורית</p>
4.3.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	<p>תותר חציית המדרכות הנטועות ע"י כלי רכב לצורך כניסה ויציאה לחלקות הגובלות במדרכה בלבד, במקומות שיאושרו ע"י אגף הדרכים ומחלקת תכנון עיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת						
			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
מספר קומות לשטח העיקרי (מ"ר) (3)	9	93.5 (2)	שרות	עיקרי	(1)	484	601	101	מגורים ב'
					(5)	(4) 160	601	101	מסחר

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- הכניסה הקובעת לבנין תהיה במפלס קומת הקרקע.
- ניתן להעביר את כל השטח או חלקו ממסחר לשימוש מגורים.
- קווי בנין יהיו בהתאם לתשריט.
- קו בניין צידי צפון מערבי יתייחס לקומת הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- אופן חישוב שטחי שרות למגורים יחושב עפ"י הוראות תכנית חפ/229/5.
- זכויות הבניה חושבו משטח החלקה הרשומה - 688 מ"ר.
- תותר בניית מרפסות זיזיות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.
- השטח למסחר יהיה בקומת הקרקע.
- אופן חישוב שטחי שירות למסחר יהיה לפי חפ/1400/ש"ש על שינוייה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים. 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. 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. ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו במסגרת הבקשה להיתר בניה. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון למיזוג אויר באופן שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית, יש להגיש תכנית פיתוח אשר תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הפיתוח תיערך בקני"מ 1:100 על רקע תכנית מדידה מעודכנת. תכנית הפיתוח הנופית תכלול: תכנית כללית, חתכי אורך ורוחב עקרוניים. יש לשמר את העצים וערוגות הגינון בחזית המגרש בהתאם להנחיות שיתקבלו ממח' נוף. ב. על בעלי ההיתר 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. ג. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <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. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת 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 מונה הדפסה 9 ממונה זמין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחים יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ז. מכוונות 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>6.4</p>

6.5	חשמל
	<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 תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/ 1400 ת"ט.</p> <p>תאורה:</p> <p>בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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.</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 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 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 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. 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>ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</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>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 חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>תברואה</p> <p>1. מתקן האשפה יהיה בתחום המגרש במקום המסומן בנספח הבינוי או לחילופין במיקום אחר שיקבע ע"י מח' התברואה.</p> <p>2. מתקן האשפה לא יבלוט לתחום הציבורי ויהיה בגודל המותאם למכולות אשפה ועל פי כל הנחיות מח' התברואה בעיריית חיפה.</p>	
<p>6.7 תקשורת</p>	<p>6.7</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>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>ניקוז משמר נגר בתחום אזור רגישות א' עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחי חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<p>6.9 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>על עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 500:1, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין 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>1. בכפוף להעתקת על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. 3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</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	שרותי כבאות
	<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, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים 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>
6.14	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>לי"ר.</p>