

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0694083

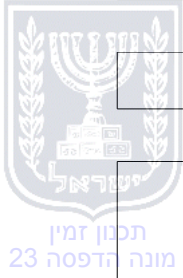
חפ/מק/2496 רח' מוריה 100 חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג 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 מציעה תוספת חזית מסחרית ושימוש מסחרי בקומת קרקע, בהתאמה לתכנית מתאר חפ/2000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/2496 רח' מוריה 100 חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0694083

1.2 שטח התכנית 0.873 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (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	199011
קואורדינאטה Y	744081

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' מוריה 100, חיפה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	100	שד מוריה	חיפה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10774	מוסדר	חלק	33	

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/04/1996	2831	4402		כפיפות	חפ/1400/ יב
30/03/1997	2833	4508		כפיפות	חפ/1400/ שש
16/01/1997	1655	4481	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1975. הוראות תכנית חפ/1975 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1975
23/01/2003	1287	5150		כפיפות	חפ/1975/ א
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ י ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229/ י
14/03/1994	2771	4201		כפיפות	חפ/229/ י/ 1
07/03/2012	2981	6388		כפיפות	חפ/229/ י/ 5
25/09/1969	47	1554		כפיפות	חפ/718/ א
26/06/2000	4052	4896		שינוי	חפ/מק/1400/ גב
26/06/1997	4037	4536		כפיפות	חפ/מק/1400/ תט
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/2000. הוראות תכנית חפ/2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/2000
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/136. הוראות תכנית חפ/136 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	חפ/136
12/07/1979	1848	2550	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1590. הוראות תכנית חפ/1590 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/1590
02/02/1984	3021	1437	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ ה ממשיכות לחול.	כפיפות	חפ/229/ ה
15/02/1939		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/424. הוראות תכנית חפ/424 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/424
08/03/1998		4626		כפיפות	חפ/מק/1400/ יב/ 1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרינה קרונגאוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרינה קרונגאוז		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13:59 24/06/2019	מרינה קרונגאוז	17/06/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 23

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רוברט ביליה		רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8538881		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוברט ביליה		רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8538881		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמנון איתן גוזלן			חיפה	שד מוריה	100			
בעלים		נאילה גוזלן			חיפה	שד מוריה	100			
בעלים		סיגלית סיון וקנין מדמוני			חיפה	שד מוריה	100			
בעלים		זאב טמיר			חיפה	שד מוריה	100			
בעלים		אורה ישראל			חיפה	שד מוריה	100			
בעלים		סטפן ישראל			חיפה	שד מוריה	100			
בעלים		איילת מרקין			חיפה	שד מוריה	100			



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רחף מרקין			חיפה	שד מוריה	100			
בעלים		רינה נהון			חיפה	שד מוריה	100			
אחר	יזם	רוברט ביליה		רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8538881		
אחר	עו"ד	חנה ביליה- הרשקוביץ	28329		חיפה	דרך יפו	145 א	04-8538881		



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מרינה קרונגאוז	87627		חיפה	סירקין (1)	5	077-2345137	077-2345137	kronarch@01 2.net.il
אדריכל	אדריכל	אורן אפומנדו	2792768	אפומנדו אדריכלים	חיפה	לאה				orenafro@gm ail.com
מודד	מודד		517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8523602	04-8529411	bermanb@01 7.net.il

(1) כתובת: כתובת למכתבים : ת.ד. 11462 נשר 36710.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 שימוש מסחרי בקומת קרקע, קביעת חזית מסחרית לכיוון רח' מוריה והרחבת הדרך (רח' מוריה).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש מסחרי בקומת קרקע בהתאם לתכנית הכוללנית חפ/2000.
2. הרחבת הדרך (רח' מוריה) ב-3 מ' מעבר למאושר עפ"י סעיף 62א (א) (2) לחוק, תוך הקטנת שטח המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
חזית מסחרית	מגורים א'	1

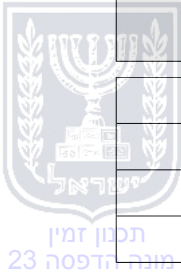
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	51.95	5.86
מגורים א	834	94.14
סה"כ	885.95	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	51.95	5.95
דרך מוצעת	77.77	8.91
מגורים א'	742.99	85.14
סה"כ	872.71	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. קומת קרקע תכלול שימושים מסחריים כדוגמת משרדים, מרפאות, שירותי רפואה, שירותים אישיים ומסחר קמעוני בתנאי שאינם יוצרים מטרד סביבתי. לא יותרו שירותי אוכל לסוגיו: מסעדות, בתי קפה, פאבים וכל בתי העסק שבהם אוכלים או מבשלים. לא יותרו חנויות לממכר אוכל.</p> <p>2. הקומות שמעל קומת קרקע ישמשו למגורים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. השילוט המסחרי יהיה בתיאום עם צוות מהנדס העיר.</p> <p>2. החזית כלפי הרחוב תהיה מזוגגת ובעיצוב אחיד לכל אורכה.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח המיועד לדרכים לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט חוץ ונטיעות, מעבר ביוב ותשתיות תת-קרקעיות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>במועד ביצוע הרחבת רחוב מוריה, הפיתוח הנמצא בתחום השטח המיועד להרחבת הדרך יותאם לקו הרחוב החדש של 30 מ'.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
								שרות	עיקרי						שרות
104	22.9 (3)	2	6.5	4	4	7	1968 (2)	468		381	1119 (2)	743 (1)	1	מגורים א'	מגורים א'

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:

הערה א: קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

הערה ב: מס' הקומות הוא בהתאם לבקשה להיתר מס' 45/1435/05 מכח תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

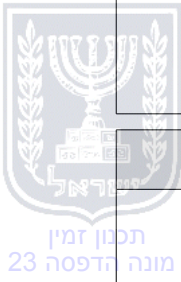
(1) שטח המגרש לצרכי חישוב שטחי הבניה הוא 834 מ"ר, (לאחר הפקעה מכוח תכנית מאושרת קודמת לרוחב 24 מ').

(2) מתוך סה"כ השטח העיקרי, השטח המסחרי בקומת הקרקע, לא יעלה על 150 מ"ר, שטחים אלה כוללים 556.10 מ"ר שטח עיקרי מתוקף התמ"א 38, לפי היתר בניה מס' 45/1435/03 מיום 20/12/2016.

(3) מפלס הכניסה הקובעת לבנין הוא מפלס קומת הקרקע של המבנה, שהוא מפלס המסחר.




**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין 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, טלוויזיה 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>ד. כל הנישות כדוגמת המים וההשקיה יהיו מוצנעות מהרחוב עם דלתות פח דקורטיבי.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. החניות המיועדות לשטחים המסחריים במבנה יוצמדו לשטחים המסחריים בלבד ויעמדו לרשות הבעלים ולקוחותיהם של השטחים המסחריים במבנה.</p> <p>ג. תירשם הערת אזהרה על פי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין לעניין זה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>א. הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. 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>ג. על יוזם התכנית להכין תכנית/תשריט חלוקה לצרכי רישום, לאשרה ברשויות התכנון ולרושמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ד. לא תותר חלוקה נוספת לתאי השטח מאלו המוצעים בתכנית.</p> <p>ה. במסגרת רישום הבית המשותף יקבעו שעות פעילות ואופי המסחר במקום.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה-1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל-לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, ,</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף, מהתיל הקיצוני-3.00 מ' .</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד, מהתיל הקיצוני-2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה-0.3 מ'.</p>	<p><b>6.4</b></p>





חשמל	6.4
	<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: -כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מציר הקו: 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - מציר הקו-35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך-מהתיל הקיצוני-0.5 מ' .</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה-מהתיל הקיצוני-3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון-בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת-מהתיל הקיצוני-1 מ'.</p> <p>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 החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
ניהול מי נגר	6.5
	<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>
שמירה על עצים בוגרים	6.6
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור , אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת</p>

	<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' . ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.7 פיתוח סביבתי</b></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 לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר בכתנאי למתן היתר בנייה. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים ולמנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבנין יכוסה במשך כל עת ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין 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 הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניין ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.9 תשתיות</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 מאושר ע"י 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. 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 ידרש 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 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</p>	<p><b>6.9</b></p>



<p><b>6.9 תשתיות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p>	
<p><b>6.10 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	
<p><b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים 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>	
<p><b>6.12 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.12</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.</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 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>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>	



<b>6.12</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	2. מתקן האשפה לא יבלוט לתחום הציבורי ויהיה בגודל המותאם למכולות אשפה ועל פי כל הנחיות מח' התברואה בעיריית חיפה.

<b>6.13</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	התכנית כוללת זכויות מכוח תמ"א 38. לא יותרו זכויות נוספות מכוח תכנית זו.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

--

