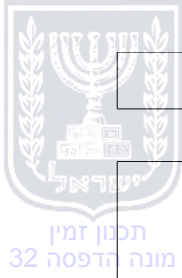


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0605659

חפ/2299-י' - הצלבנים 30



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/12/2019

לאשר את התוכנית

26/02/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נמצאת במורדות הצפוניים של רכס הכרמל ומסווגת באזור מגורים א' עם הגבלות בניה מיוחדות. תכנית זו מבקשת להקים מבנה מגורים חדש במגרש ריק ברחוב הצלבנים 30 בחיפה תוך שינוי ייעוד לאזור מגורים ב', תוספת זכויות בניה, תוספת קומות, קביעת קווי בניין, הרחבת דרך, קביעת עצים לשימור. מבנה המגורים המוצע הוא מדורג ללא חריגה בגובה ע"פ תכנית מאושרת וכולל 14 יח"ד ב- 7 קומות מגורים מעל קומת חניה במפלס הרחוב. שטח העיקרי המוצע לבניה הוא 1373 מ"ר (לא כולל עליות גג ומרפסות) שמהווים 75% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/2299-י' הצלבנים 30

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0605659

2.089 דונם

1.2 שטח התכנית

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 לי"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	198785
קואורדינאטה Y	746586

1.5.2 תיאור מקום רח' הצלבנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	הצלבנים	30	

שכונה כרמל צרפתי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11683	מוסדר	חלק	26	31-32

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



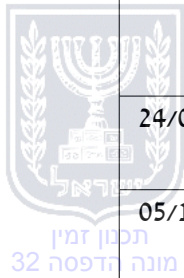
תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 853 /א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את התכנית חפ/ 853 /א.	613	1382	24/07/1958
חפ/ 669	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את התכנית חפ/ 669.	0		05/12/1944
חפ/ 303	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את התכנית חפ/ 303.	0		11/08/1936
חפ/ 422	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את התכנית חפ/ 422.	0		05/08/1937
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/ 229 /ה	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את התכנית חפ/ 229 /ה.	3021	1437	02/02/1984
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/ מק/ 1400 /יב 1	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את התכנית חפ/ מק/ 1400 /יב 1.	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/ 1400 /גב	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את התכנית חפ/ מק/ 1400 /גב.	4896	4052	26/06/2000

הערה לטבלה:

בקביעת יעודי הקרקע המאושרים על השטח יש התבססות על חפ/713 מופקדת מ - 22.1.47



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	08: 30 21/01/2020	מיקי ורדי	19/01/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	08: 54 21/01/2020	גסאן מזווי	20/01/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	נספח עצים בוגרים מחייב	10: 03 21/01/2020	אמיר בלום	20/01/2020		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	16: 38 20/01/2020	פנינה רוזנברג	20/01/2020		1: 250	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	סמי נופי		סמי נופי ובניו בע"מ	אילת	האדריכל	2	08-6229988	08-8563195	sami@noufi.co.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמי נופי		סמי נופי ובניו בע"מ	אילת	האדריכל	2	08-6229988	08-8563195	sami@noufi.co.il

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
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina-ro@smile.net.il
אדריכל הפרויקט	אדריכל	מיקי ורדי	37003		נשר	התעשייה (1)	37	04-8203335	04-8203334	office@vardiarch.com



תכנון זמין
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גסאן מזווי	79631		נצרת	(2)		04-6566475		mgassan@g mail.com
	מודד	רמזי קאווער	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il
אדריכל נוף	אגרונים	אמיר בלום	40289		חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	miller.blum @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 539.

(2) כתובת : כתובת : נצרת ת.ד. 8064, מיקוד 16000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו בניין תחתית/תת קרקעי	קו בניין למפלס החניה

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מבנה מגורים חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה מאושרות.
- ב. תוספת קומות מעבר למספר הקומות המאושר.
- ג. קביעת קווי בניין.
- ד. קביעת הוראות בינוי וחניה.
- ה. הרחבת רחוב הצלבנים.
- ו. קביעת עצים לשימור ולעקירה בתחומי התוכנית עפ"י סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2001
שטח ציבורי פתוח	4001
דרך מוצעת	1001
שביל	3001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	2001
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	3001
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	4001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2001
להריסה	דרך מוצעת	1001
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4001
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' עם מגבלות	1,812.64	86.78
שביל נטוע	153.8	7.36
שטח ציבורי פתוח	122.35	5.86
סה"כ	2,088.79	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	64.86	3.11
מגורים ב'	1,812.64	86.78
שביל	153.81	7.36
שטח ציבורי פתוח	57.49	2.75
סה"כ	2,088.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים וחנוון מקורה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. המבנה יהיה מדורג בן 8 קומות לא כולל עליית גג.</p> <p>ב. הגובה הכללי של פני המפלס העליון של הכרכובים האופקיים של הגגות המשופעים לא יעלה בשום מקום מעל 8.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית. תותר חריגה נקודתית של מעלית/פיר מעלית מגובה זה.</p> <p>ג. גובה המסד לא יעלה בשום מקום על 1.7 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.</p> <p>ד. גג המבנה יהיה משופע ומכוסה רעפים.</p> <p>ה. גובה כל קומה לא יעלה על 3.15 מ'.</p> <p>ו. במבנה יהיו 2 דירות עליונות עם עליות גג.</p> <p>ז. בקומת החנוון יותרו גם מחסנים, מדרגות, לוביים ומתקנים טכניים.</p> <p>ח. מימוש שטחי המרפסות הזיזיות לא יהיה בהמשך למרפסות גוף בניין מדרגות ולא במרווח צידי של המגרש.</p> <p>ט. תותר הקמת חדר אשפה במרווח הקדמי/צידי ימני במפלס קומת החנוון.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מעל הקומות התת קרקעיות, באזורים הלא מבונים מעל הקרקע, תישמר אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.2 מ' לשטילת עצים.</p> <p>2. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח נופי כולל פרטים עקרוניים לאישור המחלקה לתכנון נוף.</p> <p>3. במרווחי הבניה בתחום המגרש הפרטי ישתלו עצים מקומיים כך שישמר ככל הניתן המראה הירוק של מורד ההר. מיקום העצים וסוגם ייקבע במסגרת תכנית הפיתוח הנופי שתאושר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. תנאי לאכלוס המבנה יהיה השלמת הפיתוח לרבות שתילת העצים בהתאם לתכנית הפיתוח הנופי לעיל.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	תא שטח 4001 ישמש כשצ"פ ובו גינון ונטיעות. בתחום השצ"פ יתאפשר מעבר אחד לכלי רכב לחנוון שבתא שטח 2001, גישה רגלית למבנה, וגישה רגלית לחדר אשפה.
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. פיתוח תא שטח 4001 ביעוד שצ"פ ישולב באופן רציף והמשכי לשצ"פ ולשביל הקיימים משני צידי המגרש.</p>

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. 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>ג. היטל דרכים ישולם כחוק.</p>
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	תא שטח 3001 ישמש כשביל ובו גינון ונטיעות. בתחום השביל יתאפשר מעבר אחד לכלי רכב לחניון שבתא שטח 2001, גישה רגלית למבנה, וגישה רגלית לחדר אשפה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. פיתוח תא שטח 3001 בייעוד שביל ישולב עם פיתוח תא שטח 4001 ביעוד שצ"פ באופן רציף והמשכי לשצ"פ ולשביל הקיימים משני צידי המגרש.</p> <p>2. השביל יוקם מעל המעבר לחניה ותישמר רציפותו והפיתוח ישמור על מפלס המחבר בין שני צידי המגרש.</p> <p>3. מעל הקומות התת קרקעיות, באזורים הלא מבוניים מעל הקרקע, תישמר אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.2 מ' לשטילת עצים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	מרוםף לשטח העיקרי (מ"ר)	(מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							
			עיקרי	שרות								
מגורים ב' שביל	2001 3001	גודל מגרש כללי (1) 1831	עיקרי (2) 1463	שרות (3) 1740	סה"כ שטחי בניה (4) 3203	175	65	14	8 (6)	168	(מ"ר)	

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:

- קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס קומת החניון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח החלקה הרשום בטאבו.
- (2) שטח זה כולל 90 מ"ר לעליות גג.
- (3) שטח זה כולל 900 מ"ר המיועדים לקומת חניון כל השטחים הקיימים במפלס החניון יחושבו כשטחי שירות לחניה (כולל לוביים, מדרגות, מחסנים ומתקנים טכניים).
- (4) שטח זה לא כולל שטחי מרפסות.
- (5) גובה זה כולל את עליית הגג.
- (6) מעבר לקומות אלה תותר קומת עליית גג.
- (7) שטח זה מיועד למעברים מתחת לשביל לצורך הגישה לחניון ולחדר האשפה בתא השטח 2001.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין : מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, ועל חזיתות המבנה, הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במסגרת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון עיר וע"י היחידה לפיתוח נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, פרטים עקרוניים, 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>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן תקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 מקלטים</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>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. 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. ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרו במוסדות התכנון. ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>1. 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. 2. 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 להלןמהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.....5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ'</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

חשמל	6.6
<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' (מציר הקו)</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35 מ' (מציר הקו)</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>4. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה הכרוך בהעתקה או בכריתה של עצים בוגרים אלא לאחר הגשת סקר עצים וקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	
פיתוח סביבתי	6.8
<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 הועדה המקומית 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> <p>.</p> <p>.</p>	

<p>6.9 עתיקות</p> <p>א. בתחום התכנית כלול אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</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.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת 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, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 הריסות ופינויים</p> <p>הגדר המסומנת להריסה בתחום הדרך ברח' צלבנים תיהרס במועד שייקבע ע"י מהנדס העיר.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תשתיות</p> <p>נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. 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>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.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות</p>	<p>6.13</p>

תשתיות	6.13
<p>שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>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.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ד. מערכות כיבוי אש</p> <p>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.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>	



הפקעות לצרכי חיבור	6.14
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	

היטל השבחה	6.15
<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 יהיה 10 שנים מיום אישורה		

