

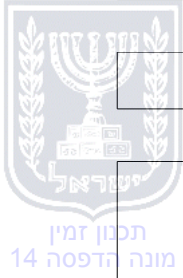
הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0640771

חפ/מק/2466 - רח' מיכאל 9, 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 נמצאת ברח' מיכאל בשכונת הדר בחיפה באזור בייעוד מגורים ג' + חזית מסחרית במתחם לשימור. במגרש קיים מבנה בן 3 קומות שנבנה בהיתר משנת 1938. קומת הקרקע משמשת כצרכניה ומעליה שתי קומות מגורים. בחלוף הזמן נבנו בקומת הקרקע המסחרית תוספות בניה ללא היתר במרווחים הצידיים. תכנית זו הוגשה במטרה להסדיר את הבנייה הקיימת כיום תוך שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית חפ/מק/2466 - רח' מיכאל 9, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0640771

שטח התכנית 1.2 0.542 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (2), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200459
קואורדינאטה Y	745667

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	מיכאל	9	

שכונה הדר הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10865	לא מוסדר	חלק	29	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. התכנית נמצאת בשטח של חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.	כפיפות	תמא/ 1
18/05/2005	2640	5397	תוכנית זו אינה משנה הוראות תכנית תמ"א/38 - "חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה".	כפיפות	תמא/ 38
11/12/2016	1404	7397	תוכנית זו אינה משנה הוראות תכנית תמ"מ 6 - "תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה".	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
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400/ שש
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
15/02/1934		422	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/229 ובאה במקומה	החלפה	חפ/ 229
14/10/1976	62	2262	התכנית אינה משנה הוראות תכנית חפ/229/ד'.	כפיפות	חפ/ 229/ ד



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / י	כפיפות	תוכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/229 י - "אופן חישוב שטח הבניה למגורים".	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229 / י / 1	כפיפות	תוכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/229/י/1 - "חישוב שטח בניה לאסדראות וגזוזטראות".	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 61	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/61 ובאה במקומה	517		06/06/1935
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	4896	4052	26/06/2000
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	תוכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/תט - "תחנות טרנסורמציה (השנאה)".	4536	4037	26/06/1997
חפ/ 229 / ה	כפיפות	תוכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/229/ה "קביעת אחוזי בניה המותרים".	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 363	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/363 ובאה במקומה	0		03/05/1938
חפ/ מק/ 1400 / יב / 1	כפיפות	תוכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/יב-1 - "בניה במרווחים-תיקון 1".	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב / 4	כפיפות	תוכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/יב-4 - "גגונים".	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תוכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/פמ - "פרגולות משולב".	5501	2102	28/02/2006
חפ/ מק/ 229 / י / 2	כפיפות	תוכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/ 229/י-2 - "גזוזטראות".	5232		27/10/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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				אברהם יוסף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אברהם יוסף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	14/04/2019	אברהם יוסף	11: 11 14/04/2019	נספח בינוי	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1	58	06/05/2018	נטלי מסיקה	10: 05 13/03/2019	תיק תיעוד מקדים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/06/2020	אברהם יוסף	10: 42 24/06/2020	נספח מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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			קשת גיבורים בע"מ	חיפה	מיכאל	9	050-6670543	03-5325668	

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קשת גיבורים בע"מ	חיפה	מיכאל	9	050-6670543	03-5325668	

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
אדריכל	עורך ראשי	אברהם יוסף			חיפה	נורית	4	04-8260266	04-8257826	avyo7@walla.com
תיעוד שחזור וסקרים	יועץ	נטלי ד"ר מסיקה			תמורים	(1)				nataliem@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512884	alinor@levenberg.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 248.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 הקרקע תוך שינוי קווי בנין בהתאם למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קוי בניין עפ"י סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

ב. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף עפ"י סעיף 62א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	101
חזית מסחרית	מגורים ג'	101
מבנה להריסה	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' וחזית מסחרית	542	100
סה"כ	542	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	50.2	9.26
מגורים ג'	491.88	90.74
סה"כ	542.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



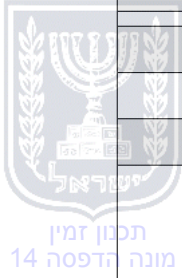
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר כגון: מינימרקט, חנויות, משרדים, מרפאות, שירותים אישיים, מספרות וכו'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. השימוש המסחרי יהיה רק בקומת הקרקע.</p> <p>2. המבנה בגבול המגרש האחורי ישמש כמחסן לקומה המסחרית.</p> <p>3. מתן היתר לשימוש עסקי שעלול להוות מטרד לסביבה מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>4. במסגרת הבקשה להיתר בניה תטופלנה חזיתות המבנה בהתאם לאופי הבניה בסביבה לרבות הסרת מפגעים/צנרת/מזגנים וכו' והשארת פתחים מקוריים פתוחים בחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>בחירת חומרי גמר והתקנת שילוט מסחרי בחלקה ייעשו בתיאום וע"פ הנחיות המחלקה לשימור.</p>



4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
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 על פי תכניות שתאושרנה ע"י אגף מנהל דרכים, תנועה וגנים 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 דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	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	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות						עיקרי
(4) 60	3	(3) 10.25	5	56	581	(2) 105	476	(1) 542		מגורים	ג'	
	1			56	315	(5) 32	283	(1) 542		מסחר	ג'	
	3	10.25		56	896	137	759	542	סה"כ		ג'	

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:

א. קו הבניין כמפורט בתשריט יהיה רק לקומת הקרקע.

לקומות העליונות קו הבניין יהיה לפי תכנית מאושרת חפ/229.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מגרש לפני הורדה לדרך. לאחר ההורדה שטח המגרש הוא 492 מ"ר.

(2) אופן חישוב שטחי השרות יהיה בהתאם לתכנית חפ/229/י,

חפ/229/י1 וחפ/29/י2.

(3) הכניסה הקובעת היא מפלס רצפת קומת הקרקע. מעל גובה זה תותר יציאה לגג, מעקות ומתקנים טכניים.

(4) השטח מיועד למרפסות זיזיות בלבד. שטח מרפסת זיזית ליח"ד לא יעלה על 12 מ"ר.

(5) אופן חישוב שטחי השרות למסחר יהיה בהתאם לתכנית חפ/1400/שש על שינויה..

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, 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 משרד מהנדס העיר.</p> <p>הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
6.2	דרכים וחניות
	<p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה 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 על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>
6.3	חשמל
	<p>חשמל:</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום 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>2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>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 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p>





חשמל	6.3
<p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תאורה: מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> <p>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.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז: 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.</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.</p>	

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p> <p>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. 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 חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5</p> <p>1. על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות/העתקת/שימור עצים, גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', הכול בהתאם למאשר במסגרת היתר הבניה.</p> <p>2. כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>התכנית תערך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול בין היתר:</p> <p>א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה גינון, נטיעת עצים וכד', לתכנית הבנוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.</p> <p>ב. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבנוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרש התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6</p> <p>תקשורת</p> <p>קוי טלפון כבלים ותקשורת:</p>	<p>6.6</p>



<p>תקשורת</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>6.6</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז משמר נגר: השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.7</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.8</p>
<p>שרותי כבאות</p> <p>מערכות כיבוי אש: 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>6.9</p>
<p>מקלטים</p> <p>מקלטים ומרחבים מוגנים: לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או פתרון אחר שיקבע ע"י הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לפי התקן ישראלי ועל פי הוראות הקובעות והכול לפי שביעות רצון של מפקד פקוד העורף.</p>	<p>6.10</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	<p>6.11</p>



<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>הפקעה : כל שטחים המועדים על פי תכנית זו לדרכים יופקעו בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק התכנון ובניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	
<p>6.13 שימור</p>	<p>6.13</p>
<p>במסגרת הבקשה להיתר בניה תטופלנה חזיתות המבנה הקיים בהתאם לאופי הבניה בסביבה לרבות הסרת מפגעים/צנרת/מזגנים וכו', השארת פתחים מקוריים פתוחים בחזיתות הפונות לרחוב, בחירת חומרי הגמר והתקנת שילוט מסחרי בחלקה ייעשה בתיאום ועפ"י הנחיות המחלקה לשימור.</p>	
<p>6.14 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.14</p>
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו הוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות : א. עצים לשימור : לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף למפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. ג. לא יינתן היתר בניה הכרוך בהעתקה או בכריתה של עצים בוגרים אלא לאחר הגשת סקר עצים וקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p>6.15 הריסות ופינויים</p>	<p>6.15</p>
<p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו ויפונו כתנאי למתן היתר בנייה.</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>
<p>5 שנים מיום אישורה.</p>